

**Sitzungsvorlage DS 2017/246**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement

(Stand: **04.09.2017**)

Mitwirkung:  
Amt für Soziales und Familie  
Rechtsamt  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt

Aktenzeichen: 2.4641/206-004

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 20.09.2017

**Gemeinderat**

öffentlich am 25.09.2017

**Erweiterung Markuskindertagesstätte  
- Sachbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Markuskindertagesstätte wird mit Gesamtkosten von 1.750.000 € entsprechend der Bedarfsplanung zu einer 3-gruppigen Einrichtung nach den Plänen des Architekturbüros G.A.S. von Prof. Sahner (Anlage) erweitert.  
  
Der Erweiterung der Kita-Außenfläche in die Große Wiese - wie unter 2.4 der Vorlage beschrieben - wird zugestimmt.
2. Es wird eine weitere altersgemischte Gruppe eingerichtet.
3. Im Nachtragplan 2017 - Fipo 2.4641.9400.000-1022 - sind Haushaltsmittel in Höhe von 500.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung über 800.000 € eingestellt. Kassenwirksam werden in 2017 rund 200.000 €.  
  
Die Gesamtfinanzierung wird, soweit nicht im Haushalt 2017 enthalten, im Haushalt 2018 eingestellt.
4. Der dargestellten Ausschreibungsmodalitäten, den Wertungskriterien und deren Gewichtung wird zugestimmt.

## **Sachverhalt:**

Aus Sicht der Stadt Ravensburg stellt die Erweiterung des Markuskindergartens eine nachhaltige und strategisch wichtige Lösung dar. In der Südstadt werden zusätzliche Kita-Plätze dringend benötigt. Die Einrichtung kann bei einer Erweiterung um eine Gruppe und die Schaffung von Funktionsräumen mit drei Gruppen sofort kostengünstiger und effektiver in Sachen Betriebskosten und Pädagogik betrieben werden. Insbesondere die Auflösung der angemieteten Wohnung stellt einen Qualitätsschub dar und reduziert Kosten. Die Südstadt braucht stabile Quartierskindertageseinrichtungen. Die Markuskita ist dabei ein wichtiger Baustein.

### **1. Beschlußlage**

Sozialausschuss am 20.04.2016

Die Bedarfsplanung wurde vorgestellt. Die Verwaltung erhielt den Prüfauftrag zur baulichen Erweiterung der Markuskindertagesstätte.

Sozialausschuss am 05.12.2016

Mündlicher Bericht zur modularen Bauweise von Kindertagesstätten

Ausschuss für Umwelt und Technik am 10.05.2017

Der Erweiterung der Markuskindertagesstätte wird in der Bedarfsplanung in oberster Priorität zugestimmt mit einer voraussichtlichen Gesamthöhe von 1,25 Mill. €. Realisierung 2017 und 2018.

Die Planungsleistungen gehen an das Architekturbüro G.A.S. von Prof. Sahner. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung in produktneutraler Bauweise auszuschreiben.

### **2. Gebäude**

#### **2.1 Bestand**

Der Markuskindergarten wurde 1955 von der Evangelischen Kirche als Gebäude zur Mischnutzung für die Gemeinde und eine Kindergartengruppe erbaut. 1995 erfolgte die Umnutzung des Pfarrsaals der Gemeinde zu einer zweiten Kindergartengruppe.

Die Stadt Ravensburg hat das Gebäude 2011 von der Evangelischen Kirche übernommen.

Im Jahr 2015 wurde eine Sanierung der Heizungs,-Sanitär-und Elektroinstallation vorgenommen und ein Schlafräum eingebaut. Gleichzeitig gab es eine Nutzungsänderung vom Kindergarten zur Kindertagesstätte.

Zurzeit wird die Kindertagesstätte (Kita) mit zwei Gruppen mit Altersmischung und Mittagstisch betrieben. Die Räume für den Mittagstisch und zwei weitere Intensivräume befinden sich in einer angemieteten Wohnung im Erdgeschoss des benachbarten Wohnblocks Lortzingstr.11.

#### **2.2 Grundstück und Gründung**

Die Kindertagesstätte steht auf einem Aufschüttungsgelände aus sandigen und kiesigen Stoffen mit Altlasten. Das eingezäunte Grundstück hat eine Fläche von rund 1.670 m<sup>2</sup>, davon Außenfläche für die Kinder rund 1.040 m<sup>2</sup>.

Einen tragfähigen Untergrund für die Gründung des Neubaus gibt es erst in 2,00 - 2,90 m Tiefe. Der Aushub ist wegen der Altlasten möglichst gering zu halten und fachgerecht zu entsorgen. Die Altlastenproblematik wurde von IB Berghof Analytik untersucht. Architekt und Statiker haben eine Gründung mit duktilen Bohrpfählen geplant, die den Aushub auf ein sehr geringes Maß reduzieren. Auch bei der notwendigen Neugestaltung des Außenbereichs wird belastetes Bodenmaterial entsorgt werden müssen.

Um den Kindern – durch die Erweiterung auf 3 Gruppen werden es rund 20 Kinder mehr - im Freien eine in etwa gleich große Spiel und Bewegungsfläche wie bisher zu bieten, soll die Außenspielfläche der Kindertagesstätte ein Stück weit in die städtische Grünanlage auf der großen Wiese erweitert werden.

### **2.3 Erweiterung/ Neubau**

Die Erweiterung der Kita erfolgt an der Süd/Westseite entlang der Mozartstraße. Der Eingang in die Einrichtung wird von der Lortzingstraße an die Mozartstraße verlegt; von da aus sind beide Gebäudeteile gut zu erschließen.

Im Neubau werden das Büro, ein Sanitärraum, das Besucher-WC, ein Bewegungsraum, ein Schlafraum für die Kinder unter 3 Jahren und der Gruppenbereich für die dritte Gruppe untergebracht. Von den Aufenthaltsräumen der Kinder besteht direkter Zugang zum Garten. Zwischen Neubau und Bestand wird als Verbindungselement der Erschließungsbereich angebaut.

Der Neubau wird an den Gasbrennwertkessel des Bestands angeschlossen.

### **2.4 Außenbereiche, Bäume**

Die Außenspielfläche muss neu angelegt werden. Durch den zusätzlichen Baukörper entfallen rund 350 m<sup>2</sup> Spielfläche. Dieser Wegfall kann, unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes, durch eine Erweiterung nach Süden von rund 200 bis 300 m<sup>2</sup> in die Grünanlage auf der großen Wiese anteilig ausgeglichen werden. Damit kann den drei Kita-Gruppen in etwa die gleich große Außenspielfläche geboten werden wie bisher für den zweigruppigen Kita. Der genaue Verlauf der neuen Begrenzung wird zwischen den beteiligten Ämtern noch ausgearbeitet. Der Fußweg entlang der südlichen Einzäunung des Kita-Grundstücks wird entsprechend nach Süden verlegt.

Für die Baumaßnahme müssen vier Bäume entlang der Mozartstraße weichen. Drei für das Gebäude und den barrierefreien Zugang (Ahorn, Linde und Robinie) und ein Kugelhorn für die Erweiterung der Außenfläche. Durch die Streckung des Baukörpers in Richtung Süden kann der prägende Ahorn im Garten als natürlicher Sonnenspender erhalten werden.

Die abgehenden Bäume sollen in der Baumkommission noch im September beraten werden.

### **2.5 Umbau Bestand/Erweiterungen**

Am Gruppenraum 1 fehlt noch ein Gruppennebenraum für die Intensivbetreuung. Er wird als Neubaumodul an der Nordseite ergänzt.

Schlafraum und Gruppennebenraum 2 werden zu einem Speiseraum mit Aufwärmküche umgebaut. Gruppenraum 2 bekommt als Ersatz für den umfunktionierten Gruppennebenraum einen neuen Anbau an der Ostseite.

Im Bestandsgebäude werden weiterhin ein Behinderten-WC und ein Hauswirtschaftsraum untergebracht. Der ehemalige zweite Sanitärraum wird notwendiger Abstellraum.

Speiseraum und Gruppenraum 2 haben einen direkten Zugang zum Garten.

### 3. **Wohnung Lortzingstr.11**

Die angemietete Wohnung im Erdgeschoss von Lortzingstr.11 wird von den Änderungen für die Kita-Nutzung zurückgebaut. Sie wird dann nicht mehr für die Zwecke der Kita gebraucht. Die Räume werden wieder als Wohnung genutzt werden.

### 4. **Ausschreibung Hochbau (Erweiterungen)**

Die Erweiterungen werden produktneutral ausgeschrieben in Fertigbauweise oder modularer Bauweise. Es wird ein hoher Vorfertigungsgrad erwartet: Aufbau ab Oberkante Bodenplatte und Endausbau (bezugsfertig) sollte maximal 12 Wochen dauern, wobei ein spätester Baubeginn ab Oberkante Bodenplatte am 23.04.2018 und die Fertigstellung zum Bezug der Erweiterung Ende Juni 2018 als Termine vorgegeben werden.

Für den Wärmeschutz muss die Erweiterung den Mindestanforderungen der EnEV 2016 – KfW 70 Standard – Nichtwohngebäude sowie dem EEWärmeG 2015 entsprechen. Um diese zu erreichen, werden für die verschiedenen, erwarteten Bauweisen (Variante 1: Holzständer, Variante 2: Massivholz, Variante 3: Metallständer, Variante 4: Stahlbeton) Vorgaben für den erforderlichen Außenwandaufbau gemacht. Bei Abweichungen muss der Bieter den Nachweis über die Einhaltung des Wärmeschutzes bringen.

Die Vergabe soll an den, unter Berücksichtigung der nachstehenden Kriterien, wirtschaftlichsten Bieter erfolgen; der Preis ist nicht das alleinige Vergabekriterium. Für die Wertung sind folgende Kriterien und Gewichtung vorgesehen:

<b>Kriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
1. Gesamtpreis	70 %
2. Qualität (Nachhaltigkeit)	10 %
3. Bauzeit vor Ort	20 %
zusammen	100 %

### 5. **Kosten und Finanzierung**

Die Planung wurde seit dem AUT vom 10.05.2017 weiterentwickelt und mit den beteiligten Ämtern und dem Träger abgestimmt.

Der Grundriss wird dem Erhalt bestimmter, prägender Bäume auf dem Grundstück gerecht und bringt ein Angebot an zusätzlichen Flächen für die Kita.

Die Grundfläche der Erweiterung ist größer geworden. In Absprache mit dem Träger und der Fachberatung/KVJS gibt es nun zusätzlich in der 3-gruppigen Kita einen Bewegungsraum, einen Intensivraum 1 an der Nordseite und ein Besucher-WC. Im Gruppenraum 1 Bestand wird an der Westseite ein Fenster,

in den neuen Gruppenräumen und im Bewegungsraum werden Oberlichter eingebaut.

Im Fundamentbereich ist eine passive Gasdrainage geplant, die dem Personenschutz der Nutzer im Innern dient. Der alte Büroanbau enthält lungengängige Fasern und muss nach den Regeln des TRGS 521 abgebrochen werden.

Nach der Vergrößerung der Flächen und der Präzisierung der technischen Ausführung betragen die Kosten in der Kostenberechnung auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs auf 1.750.000 €.

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten)</b>		
• KG 2	Erschließung und Baustellenzufahrt	32.000 €
• KG 3	Gründung und Altlasten	150.000 €
• KG 3 und 4	Hochbau in Modul-oder Fertigbauweise	740.000 €
• KG 3 und 4	Umbau Bestand	262.000 €
• KG 5	Außenanlagen	150.000 €
• KG 6	Ausstattung und Küche	150.000 €
•	Kosten für Rückbau der angemieteten Wohnung	10.000 €
• KG 7	Baunebenkosten	240.000 €
•	Unvorhergesehenes	16.000 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>1.750.000 €</b>

<b>Einnahmen</b>	
Aus dem Investitionsprogramme des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ wurde ein Zuschuss in Höhe von bewilligt. Voraussetzung ist, dass wir im Oktober 2017 erste Arbeiten vergeben.	<b>60.000 €</b>
Die Verwaltung wartet auf die Ausführungsvorschriften für die vom Bund bereitgestellten Mittel zum Bau von Kitas. Nach dem Bundesgesetz müsste diese Kita-Erweiterung grundsätzlich förderfähig sein. Zuschüsse werden, sobald möglich, beantragt.	

<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
zu erwartende jährliche Betriebskosten für die neue Gruppe nach heutigem Erkenntnisstand ( Vollauslastung unterstellt und Einnahmen aus FAG und Elternbeiträgen bereits abgezogen )	85.000 €
Jährliche kalkulatorische Abschreibung (2% ) und Verzinsung (4% aus durchschnittlich gebundenen Kapital ) aus Investition	50.000 €

<b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.4641.9400.000-1022 Verwaltungshaushalt ( laufende Kosten ): Fipo 1.4641.700.000

Im Nachtragplan 2017 sind eingestellt Haushaltsmittel in Höhe von 500.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung über 800.000 €. Kassenwirksam werden in 2017 aber nur rund 200.000 €. Der Nachtrag ist noch vom Regierungspräsidium zu genehmigen; diese bleibt abzuwarten. Wir gehen aber davon aus, dass der Nachtrag bis zur Beratung im Gemeinderat genehmigt ist. Allerdings muss, um den Terminplan einhalten zu können, der Neubau Ende September 2017 ausgeschrieben werden; vom Ergebnis dieses Verfahrens hängt der Bauantrag ab.

## **6. Zeitplan**

26. September 2017	Versand Ausschreibung Module/ Fertigbau
Oktober 2017	Versand Ausschreibung Gründung
Okt. /Nov. 2017	Vergabe Hochbau und Gründung
November 2017	- Bauantrag - Freiräumen der Baufläche; abgängige Bäume fällen
Feb. /März 2018	Gründungsarbeiten und Altlasten
Juli 2018	Bezug Erweiterung/Neubau und Beginn der Umbauarbeiten im Bestand
Dezember 2018	Inbetriebnahme als 3-gruppige Kita

### **Anlage:**

Grundrissplan vom August 2017