

**Sitzungsvorlage 2022/318**

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Karin Schellhorn-Renz

Stand: 04.10.2022

Az.

Beteiligung:

Technischer Ausschuss	12.10.2022	öffentlich
Gemeinderat	24.10.2022	öffentlich

**Kita St. Andreas  
- Sanierung und Erweiterung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung mit Projektkosten von 10 Mio. € wird zugestimmt. Darin enthalten ist eine Rückstellung für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 15%, entsprechend 1,25 Mio. €.
2. Die Verwaltung wird beauftragt Kosteneinsparungen im weiteren Planungsverlauf zu erreichen, um zu erwartenden Kostenentwicklungen entgegenwirken.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in den Stufenverträge der Architekten und Fachplaner die erforderlichen Leistungsstufen bis zur Fertigstellung zu beauftragen.
4. Es sind Mittel in Höhe von 2,60 Mio. € für die Maßnahmenumsetzung sind im städt. Haushalt unter Auftrag 765365001908 im Doppelhaushalt 2021/2022 veranschlagt. Die weiteren Mittel in Höhe von 7,40 Mio. € sind im Doppelhaushalt 2023/2024 zu veranschlagen.

## Sachverhalt:

Der Sozialausschuss hat am 10.04.2019 dem Beschluss der Bedarfsplanung 2019/2020 "Frühkindliche Bildung und Betreuung für Kinder bis zum Schuleintritt" zugestimmt und für die Fusion der Standorte St. Ludmilla und St. Andreas am Standort Kapuzinerstraße 12 den Grundsatzbeschluss gefasst.

Der Gemeinderat hat am 17.02.2020 dem Kauf des bebauten Grundstückes Flst. Nr. 373/1, Kapuzinerstraße 12, zugestimmt.

Am 28.09.2020 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen zur Sanierung und Erweiterung der Kita St. Andreas auszuschreiben und die daraus resultierenden Stufenverträge mit den Fachplanern zu schließen.

Bis zur jetzt vorliegenden genehmigungsfähigen Entwurfsplanung wurde das Projekt am 18.11.2021 und 07.04.2022 im Beirat für Städtebau besprochen. Nach intensiver Auseinandersetzung und Umplanung wurde der Weiterverfolgung der Entwurfs- und Fassadengestaltung vom Beirat für Städtebau zugestimmt.

Für die Fusion zweier Kitastandorte in der Nordstadt mit derzeit 3 Gruppen für Kinder über 3 Jahren, wurde das Gebäude Kapuzinerstraße 12 als Standort ausgewählt. Das zweigeschossige, unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach wurde 1875 errichtet. Ein höhengleicher Anbau erfolgte im Jahr 1924. Denkmalschutz besteht nicht. Bisher wurden das Erdgeschoss und der Freibereich des Bestandes bereits als Kindertageseinrichtung genutzt. Das Gebäude steht giebelseitig unmittelbar an der verkehrsberuhigten Zeughausstraße. Traufseitig, mit wenig breitem Vorgarten, liegt das Gebäude an der Kapuzinerstraße. Der Eingang zur Kindertagesstätte orientiert sich in den von altem Baumbestand geprägten Quartiershof, welcher das 1043 m<sup>2</sup> große Grundstück entlang der Zeughausstraße bildet.

Im vorangegangenen EU-weitern Planerauswahlverfahren hat sich das Büro Hildebrand und Schwarz Architekten aus Friedrichshafen als überzeugendstes Planungsbüro durchgesetzt. Die Planer wurden mit der Erweiterung des Gebäudes durch einen Anbau sowie der Gebäudesanierung beauftragt. Eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung und damit eine zusätzliche Gruppe für Kinder unter 3 Jahre soll am Standort Kapuzinerstraße entstehen.

### Architektur

Im Erstentwurf der Planer wurde von den Beiräten für Städtebau die Überformung des Altbaus, kritisiert. Gefordert wurde indes die Wirkung und Präsenz des Bestandsbaukörpers im Straßenraum durch den Erhalt prägender Gestaltungselemente und der Sockelzone zu stärken sowie den Freiraum in den Organismus des Anbaus miteinzubeziehen.

Im weiteren Planungsverlauf sind die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes der Nordstadt, Grundlage für die Erhaltungssatzung von 2018, stärker in den Fokus des Entwurfsprozesses gerückt worden. Der Erhalt der grünräumlichen Aufweitung als begrünter Blockinnenbereich entlang der Zeughausstraße, die Stärkung des ursprünglichen Bestandsgebäudes als Stadthaus mit Satteldach und meist mittigem Zwerchhaus sowie Überlegungen zu Art und Maß des Anbaus führen zum vorliegenden Planungsentwurf.

Das 1875 errichtete Bestandsgebäude wird durch den Abgang des bautechnisch in schlechtem Zustand befindlichen Anbaus von 1924 als stadtbildprägendes Stadthaus herausgearbeitet. Durch die freie Form des geplanten Anbaus ohne Anbindung an das Bestandsgebäude im Dachgeschoss soll eine Unterordnung des Anbaus erreicht werden. Die Belichtung durch eine transparente Sockelzone ermöglicht Tageslicht im jetzt unterkellerten Anbau und damit maximal mögliche Außenspielfläche aufgrund der geringeren Kubatur des Anbaus. Beinahe alle Funktionsräume liegen in den drei Geschossen des Neubaus, so auch das Foyer mit Erschließung über drei Geschosse. Im Altbau sind Nebenräume und Personalräume untergebracht. Das Raumangebot wurde für alle 4 Kita-Gruppen als Ganztageseinrichtung geplant.

In der Entwurfsplanung wurde zusätzlich zum Gebäudeentwurf von Hildebrand und Schwarz Architekten ein mit den Nutzern abgestimmter, den pädagogischen Anforderungen einer zeitgemäßen Kita Rechnung tragender Möblierungsentwurf durch das Fachbüro Spielraumplanung berücksichtigt.

### Ebene -1 / UG

- Haustechnik
- Putz- und Hauswirtschaftsräume
- Küche mit Lager
- Essraum 1
- Bewegungsraum mit Lager
- Sanitäreinheit
- Behinderten WC

### Ebene O / EG

- Eingangsbereich, WF, Aufzug, Foyer
- Gruppenraum Ü3
- Gruppenraum Krippe U3
- Schlaf- und Nebenräume
- Garderobebereiche
- Sanitäreinheit

### Ebene 1 / OG

- 2 Gruppenräume Ü3
- Schlaf-, Ruhe- und Nebenräume
- Kreativraum
- Garderobebereiche
- Essraum 2 mit päd. Küche
- Sanitäreinheit

### Ebene 2 / DG

- Personalräume
- Leitungsbüro
- Elternraum
- Personal-WC

### Fassadengestaltung

Das in der Historie mehrfach um- und angebaute Stadthaus wird durch den vorliegenden Entwurf in seiner Kubatur wieder gestärkt. Die stadtbildprägenden Gestaltungselemente Sockel, Putzfassade mit Fenstergewänden sowie Ziegeldach mit Dachrandausbildung werden modern interpretiert wieder herausgearbeitet.

Der als Holzbau geplante Anbau soll als ruhige, gestalterisch „aktuelle“ Ergänzung des Bestandsgebäudes erscheinen. Der Neubau erhält eine thermische Fassade bestehend aus einer Fensterelementfassade inkl. Attika und Deckenstirn als tiefliegender ruhiger Holzbau mit einer vorgehängten senkrechten Lamellenebene ebenso in Holz, einseitig bunt lasiert.

Die Vorgabe der Verwaltung ist die Funktion dieser Lamellenebene als vollumfänglicher, außenliegender Sonnenschutz der Verglasungen. Die Dauerhaftigkeit der Lamellen als bewegliche Holzkonstruktion muss gewährleistet sein. Nicht zuletzt soll auch der Raumeindruck von innen nach außen mit einem noch ausstehenden 1:1 Muster vor Ort erfasst werden können.

### Innenraumgestaltung

Holz als Material und Oberfläche für Fassaden, Einbauschränke, Türen, Boden, Wände erzeugen ein ruhiges zusammenhängendes Bild im Innenraum. Farbakzente werden bewusst gestreut im Einklang der Farben der Außenfassade.

### **Gestaltungs- und Pädagogisches Entwurfskonzept**

Gestaltprägend im Innenraum sind fest eingebaute organisch geformte Podeste, die dem Raum Struktur und Weichheit geben. Bei der Auswahl des losen Mobiliars wird auf Multifunktionalität und Flexibilität geachtet. Multifunktionale Möbel fördern beim Einsatz im freien Spiel die Kreativität der Kinder.

Das Forum (offener Treppenraum) wird teils mit festen Einbauten, teils mit losem multifunktionalem Mobiliar ausgestattet, um den Kindern einen weiteren Raum zum Spielen in Kleingruppen anzubieten.

### **Freianlage**

Die Freifläche der Kita bildet mit ihrem Baumbestand einen stadträumlich prägenden grünen Quartiershof entlang der Zeughausstraße. Durch die transparente Einfriedung mit einem Metallzaun entlang der Grundstücksgrenze wirkt dieser grüne Freiraum weiter in die Zeughausstraße. Der Haupteingang der Kita wird aus der Zeughausstraße kommend an der gartenzugewandten Seite des Bestandsgebäudes bleiben. Der Bereich des Gebäudezugangs verbleibt offen in die verkehrsberuhigte Zeughausstraße und erweitert den Kita-Vorplatz in die Wohnstraße.

Für eine gute pädagogische Nutzung der sehr geringen Außenspielflächen ist eine intensive Freiraumplanung durch das Büro Spielraumplanung erfolgt. Der Außenraum gliedert sich in 2 Bereiche, in den Garten und in den Vorgarten. Der Garten wird von allen Kindern, Krippe und ü3, genutzt. Der Vorgarten wird für die Krippenkinder mit direktem Zugang zum Krippengruppenraum gestaltet. Entlang der Kapuzinerstraße wird er entsprechend dem stadtbildprägendem Charakter mit Sockelmauer und geschmiedetem Metallzaun vor Staudenbepflanzung wiederhergestellt werden.

4 Hol- und Bring-Parkplätze für die Kita werden im Bereich der städt. Längsparkplätze in der Kapuzinerstraße ausgewiesen.

Das Flachdach des Anbaus erhält eine extensive Dachbegrünung.

### **Raumakustik & Schallschutz:**

Um in Gebäuden und Innenräumen einen angemessenen Luft- und Trittschallschutz, Schutz gegen Außenlärm und gegen Geräusche von technischen Anlagen und Einrichtungen zu erreichen werden Leistungen für den Schallschutz erbracht. Das geplante Bauvorhaben wird entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" nachgewiesen. Für Schlaf-, Ruhe und teilweise Personalräume wird eine höherwertige Ausführung eingeplant.

Die Optimierung der Raumakustik sorgt für eine gute Hörsamkeit innerhalb der einzelnen Räumen, sowie für eine Dämpfung der anfallenden Lärmpegel und somit für Nutzerzufriedenheit. Abgehängte Decken in Form von akustisch wirksamen Systemlösungen und etwaige Raumausstattungs-elemente werden hierfür ausgeführt.

Sanierter Altbau und Neubau erreichen das energetische Gebäudeniveau "Effizienzgebäude 40 EE". Hierbei müssen erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 Prozent des Energiebedarfs bringen, der für die Wärme- und Kälteversorgung nötig ist. Zudem benötigt das Vorhaben einen um 60 Prozent reduzierten Primärenergiebedarf gegenüber dem Referenzgebäude, sowie einen um 45 Prozent geringeren Transmissionswärmeverlust.

Auf Basis des aktuellen Planungsstands werden diese Anforderungen eingehalten und unterschritten. Die thermische Hülle des Bestandsgebäudes wird mittels Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, Dämmung der obersten Geschossdecke, Erneuerung der Fenster, sowie Abdichtung und Dämmung des gesamten Kellergeschosses auf das notwendige energetische Niveau gebracht. Der Neubau in Holzbauweise erfüllt nicht nur energetische Vorgaben sondern entspricht auch Kriterien einer nachhaltigen Planung.

Für eine verlustarme Be- und Entlüftung sorgen die dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Der notwendige Luftwechsel sowie die Möglichkeit zur Nachtauskühlung in den Sommermonaten wird damit sichergestellt. Dort wo möglich kommt nur Kaltwasser zum Einsatz. Die Warmwasserversorgung wird vollständig über elektrische Durchlauferhitzer realisiert. Wärmeverluste in Folge langer Leitungslängen sind somit ausgeschlossen und die Trinkwasserhygiene kann aufgrund bedarfsgeregelter Erwärmung eingehalten werden.

Eine Fußbodenheizung sorgt für einen Heizbetrieb mit geringen Vorlauftemperaturen und ermöglicht dadurch den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und somit den Verzicht auf fossile Energieträger. Der notwendige Strom für Heizwärme, Warmwasser, Lüftung und Beleuchtung wird zu einem großen Teil mittels der auf den Gebäudedächern liegenden 35 kWp PV-Anlage selbst erzeugt. Für deren optimale Ausnutzung und möglichst geringe Einspeisungsraten sorgt ein 10 kWp Batteriespeicher.

Eine Reduzierung des Stromverbrauchs trägt nachhaltig zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Der Verzicht auf Warmwasser wo möglich und damit wenige Durchlauferhitzer sowie die Möglichkeit die Wärmepumpe im Sommer abzuschalten sind Teil dieser Reduzierung. Öffnungsflügel in den Glasfassaden für eine natürliche Querlüftung im gesamten Gebäude sind vorhanden. Im Personalbereich im DG wurde daher auf eine elektrische Lüftungsanlage verzichtet.

Der geplante Fernwärmeanschluss nach einem Lebenszyklus der jetzt eingebauten Heizung wird mit der im Gebäude ausgeführten Installation der dafür notwendigen Edelstahlleitungen bereits im Rahmen dieser Sanierung berücksichtigt.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Eigenstromgewinnung zur Energieversorgung des Kita-Gebäudes sind Aspekte des nachhaltigen Bauens. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen in der Gebäudeerstellung aber auch der schonende Umgang mit Ressourcen und die Reduzierung des Energieverbrauchs im Alltag sind in der Planung und Ausstattung des Gebäudes berücksichtigt worden:

#### Rückbauplanung

Es gilt das Ziel möglichst viel Bestand zu erhalten. Bei dem Gebäudeteil aus 1924 sowie der Dachkonstruktion hat die bautechnische Untersuchung jedoch gravierende Mängel bzgl. der Statik ergeben. Die genannten Gebäudeteile werden rückgebaut und vom Fachunternehmer durch Sortierung ggfls. auch einer Verwertung / Wiederverwendung zugeführt.

#### Holzbau

Der zweigeschossige Anbau ist als Holzbau mit einer Fassade aus Holz und Glas geplant. Die nachweisliche Verwendung von Holz aus der Region wird über die Leistungsausschreibung festgesetzt werden. Mit der Verlegung von Vollholz-Parkett für die Böden sowie Holz-Innenwänden wird auch im Ausbau die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen gewährleistet.

#### Grauwasser

Die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung aus der Zisterne des Gebäudes wurde eingeplant.

#### Wasserangebot

Neben der Stromproduktion ist auch die Reduzierung des Strombedarfes sinnvoll. Um im Alltag Energie einzusparen wird das Warmwasserangebot in der Kita vernünftig dort angeboten, wo es wirklich notwendig ist. In der professionellen Gebäudereinigung wird ausschließlich mit Kaltwasser gereinigt. Warmes Wasser ist für den Reinigungserfolg nicht nötig und oftmals sogar kontraproduktiv, weil es zum Vaporisieren der Wirkstoffe führen kann. Daher werden die Ausgussbecken in allen Geschossen mit Kaltwasser ausgestattet. Die Waschbecken in den Nebenräumen der Gruppenräume erhalten Kaltwasser. Lt. Gesundheitsamt, LRA RV, ist eine Verwendung von warmem Wasser zum Händewaschen aus hygienischen Gesichtspunkten nicht erforderlich. Die HWB der WC-Bereiche des Personals erhalten Kaltwasser. Dennoch werden die HWB der Kinder mit Warmwasser ausgestattet. Dies soll die Akzeptanz des Händewaschens bei den Kindern erleichtern. Die Personalumkleideräume des Küchenpersonals benötigen Warmwasser. Alle HWB und WB im Bereich der Küchen und aller Küchenzeilen sowie aller Wickelbereiche und Duschen erhalten Warmwasser. Das Waschbecken im Kreativraum E1 sowie das Waschbecken im Krippenraum E0 erhalten ebenfalls Warmwasser.

Ausgehend vom Sachbeschluss wird der Bauantrag für das Kita-Projekt zeitnah eingereicht. Nach erfolgter Werkplanung und Ausschreibung sollen die Bauleistungen ab Frühjahr 2023 vergeben werden. Für den Baubeginn ist August 2023 geplant um einen Nutzungsbeginn ab Mitte 2025 zum Kindergartenjahr 2025/2026 zu gewährleisten.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die vorliegende Kostenberechnung wurde auf Grundlage des Planungsstandes Genehmigungsplanung und der Abstimmung der Ausführung mit Fachplanern, Behörden, Bauherr und Nutzern erstellt. Insofern ist von einer hohen Kostengenauigkeit auszugehen. Es sind Gesamtkosten von 8,75 Mio. € für den beschriebenen Standard mit Stand September 2022 berechnet worden. Das beiliegende Papier zur Kostenentwicklung zeigt die Preisanstiege im vergangenen Jahr. Eine Kostenprognose für den Zeitpunkt der Vergabe der Bauleistungen in 2023 kann derzeit kaum erfolgen. Um dennoch einen Faktor annehmen zu können ist exemplarisch eine Kostensteigerung von 15 % in der Kostenzusammenstellung dargestellt.

Im Doppelhaushalt 2021/22 sind unter dem Auftrag 765365001908, Kita St. Andreas, Umbau und Erweiterung, 2.600.000,- € als Finanzmittel eingestellt. Der zusätzliche Mittelbedarf ist im Doppelhaushalt 2023/24 abzubilden.

Das Investitionsprogramm "Kinderbetreuungsfinanzierung" 2020-2021 ist überzeichnet. Anträge zu diesem Programm werden nicht mehr entgegengenommen. Laut Koalitionsvereinbarung (Nov. 2021) beabsichtigen der Bund bzw. das Land die Auflage eines weiteren Investitionsprogramms zum Ausbau von Betreuungsplätzen in Kitas und der Kindertagespflege. Ob vor dem Vergabestart der Bauleistungen ein Programm verfügbar ist, ist weiter unklar.

Ein Förderantrag "Erweiterung und Sanierung" Kindergarten St. Andreas Kapuzinerstraße im Städtebauförderungsprogramm Investitionspakt Land (SIQ-Programm) konnte leider nicht berücksichtigt werden. Eine erneute Anmeldung im Programmjahr 2023 für den Kindergarten St. Andreas wird vom Fachamt geprüft.

Mit Beginn 2022 wurde die Bundesförderung für energieeffiziente Neubauten leider ausgesetzt. Der Altbau kann aufgrund des Standards "Effizienzgebäude 40-EE" mit einem Förderzuschuss von 40 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Schlussendlich berechnet sich der Zuschuss jedoch über die maximal förderfähigen Kosten. Diese belaufen sich unter Rücksichtnahme der auf den Altbau anfallenden Flächen von etwa 509,46 m<sup>2</sup> und einem Fördersatz von 2.000 €/m<sup>2</sup> NGF auf rund 1.018.920 €. Es ergibt sich somit ein Zuschuss von voraussichtlich 407.568,- €.

<b>Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)</b>	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>8.750.000 €</b>
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
Auftrag bzw. PS-Projekt	765365001908 bzw. 7.365001.252.001
Bezeichnung	Kita St. Andreas, Umbau u. Erweiterung
Seite im Haushaltsplan 2021/2022	377
Planansatz Auszahlung	2.600.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000, Hochbaumaßnahmen
Planansatz Auszahlung 2023 - 2025	7.400.000 € (dieser Betrag wird in den Haushalt 2023/2024 aufgenommen)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000, Hochbaumaßnahmen
<b>Verpflichtungsermächtigung</b>	<b>4.200.000 €</b>

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Entwurfspläne Hildebrand und Schwarz Architekten (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Anlage 3: Freiraumplanung Spielraumplanung
- Anlage 4: Kostenzusammenstellung nach Stand Kostenberechnung
- Anlage 5: Kostenentwicklungspapier
- Anlage 6: Baubeschreibungen (HLS, Außenanlage, Möblierung)