

Beschlussvorlage

Nr. GR/063/2020

Aktenzeichen	461.0310.1	Datum: 02.09.2020
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Dühren	Anhörung	26.06.2020	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	29.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Kindergarten Dühren; hier: Standortentscheidung sowie Beauftragung zur Erstellung der Entwurfsplanung

Vorschlag / Ergebnis:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt den Standort „Winterstraße“ als künftigen Standort des städtischen Kindergartens in Dühren.
- 2.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Entwurfsplanung nebst Kostenberechnung für einen 5- gruppigen Kindergarten sowie das Außengelände am Standort „Winterstraße/ Karlsruher Straße“ vorzulegen.
- 3.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zur Gegenfinanzierung mit der Vermarktung der Bestandsimmobilie unter Vorlage eines Nachnutzungskonzepts durch den Erwerber.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme	ca. 5,19 Mio. € (KoSch)
	zuzüglich Kosten Außenanlage
	abzüglich Veräußerungserlös
Objektbezogene Einnahmen	voraussichtlich kein Zuschuss

Sachverhalt:

1_Bestand (Standort Pestalozzistraße 15)

Der Kindergarten „Himmelszelt“ wurde im Jahr 1959 als eingruppiger Kindergarten mit angegliedertem und separat erschlossenem Schwesternhaus im Zentrum Dührens errichtet. Mitte der 80er-Jahre, mit steigendem Bedarf an Betreuungsplätzen, wurde die Einrichtung mit zwei Gruppen erweitert und das Schwesternhaus baulich an den Kindergarten angeschlossen.

Durch eine Aufstockung mit einem Mehrzweckraum im Obergeschoss mit zugehöriger Erschließung im Innern und im Außenraum und durch einen Anbau für den Essbereich erhielt der Kindergarten im Jahr 2001 sein heutiges Erscheinungsbild.

1.1_Analyse Bestand

Bedingt durch das Alter des ursprünglichen Gebäudeteils sowie die diversen Umbauten resultieren diverse bauliche Mängel am Bestandgebäude, die eine Sanierung dringend erforderlich machen:

So ist festzustellen, dass das Gebäude im Hinblick auf den Brandschutz sanierungsbedürftig ist. Laut vorliegendem Brandschutzkonzept des Ingenieurbüros Trias vom Oktober 2015 ist das Gebäude in Nutzungseinheiten zu unterteilen. Die vorhandenen Konstruktionen sind daraufhin zu prüfen und umfassend zu ertüchtigen, wodurch ggf. größere Eingriffe in den Bestand notwendig werden.

Im Bereich der Haustechnik sind insbesondere viele der Leitungen (Heizung, Sanitär und Elektro) auf dem jeweils bauzeitlichen Stand mit den hieraus üblicherweise resultierenden Problemen und Schadensbildern.

Weiterhin sind Mängel in der Gebäudehülle vorhanden. Es gibt viele Bereiche mit Kältebrücken und latenter Schimmelbildung sowie Feuchtigkeitsschäden.

Eine energetische Sanierung, die neben den Fassadenteilen auch die Fenster sowie die Dachflächen umfasst, ist dringend geboten.

Einen weiteren Sanierungsbedarf stellen in die Jahre gekommenen Oberflächen der Böden, Decken und Wände dar. Diese entsprechen in vielen Bereichen nicht dem, was für einen Kindergarten wünschenswert ist.

Durch die verschiedenen Erweiterungen verlor der ursprüngliche Entwurf an Klarheit. Der Charakter des Gebäudes wird durch ein äußerst inhomogenes Erscheinungsbild sowohl im Außen- als auch im Innenraum geprägt. Verschiedene Bauzeiten, Oberflächen und Materialien treffen unmittelbar und in unterschiedlichsten Abnutzungsgraden aufeinander. Die einzelnen Umbau- und Erweiterungsschritte der letzten Jahrzehnte sind deutlich ablesbar und offenbaren strukturelle Schwächen:

Niedrige Deckenhöhen in Teilen der Flure, fehlende Barrierefreiheit, Überschneidung von internen und externen Laufwegen.

Schließlich haben sich mittlerweile die betrieblichen Anforderungen und das pädagogische Konzept des Kindergartens deutlich verändert:

Im Moment werden maximal 75 Kinder innerhalb der 3 Gruppen betreut.

Betreuungszeiten sind von 7:30h bis 14:00h, von 7:30h bis 14:30h oder von 8:00h bis 15:00h möglich.

Ein darüber hinaus gehender Bedarf an Kindergartenplätzen (für Dühren aber auch orts- teilübergreifend) kann durch die Verwaltung festgestellt aber derzeit nicht erfüllt werden.

Weiterhin besteht vermehrt der Wunsch nach Ganztagesplätzen, die im Moment nicht angeboten werden können. Hierfür wären insbesondere die Räume für Verpflegung und die Ruheräume erforderlich.

Das Raumprogramm weist zudem weitere Defizite auf. So sind Räume wie z.B. das Büro der Leitung, Personalräume, ein Wickelraum, ein Geräteraum oder ein Personal- WC für Herren derzeit nicht vorhanden oder im Sinn des aktuellen pädagogischen Konzepts zu klein.

1.2_Planungskonzepte

Zur Behebung der baulichen Mängel sowie zur Schaffung notwendiger Räumlichkeiten, begann die Verwaltung gemeinsam mit der Leitung der Einrichtung bereits 2016 mit konkreten Planungen für den Standort Dühren.

Nach dem städtischen Kindergarten „Süd“ in Sinsheim, welcher sich derzeit im Bau befindet, weist diese Einrichtung den vordringlichsten Sanierungsbedarf auf.

Schließlich wurde zur weiteren Konkretisierung sowie Kostenermittlung Mitte 2019 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel war es hierbei, verschiedene Möglichkeiten der baulichen Entwicklung darzustellen und deren Kosten zu vergleichen.

Zunächst wurde das Bestandsgebäude auf Umbau- und Sanierungsmöglichkeiten nebst der zu erwartenden Baukosten untersucht.

Sämtliche Planungen werden in der Sitzung jeweils kurz vorgestellt.

1.2.1_Variante A „Drei Finger“ (Standort Pestalozzistraße 15)

Basierend auf den Voruntersuchungen der Verwaltung und deren Zielvorgabe, Architektur und Pädagogik in eine in sich stimmigen Gesamtform zu vereinen, wurden im Entwurf die strukturell ungünstigen Elemente - Schwesternhaus und der Aufbau aus dem Jahr 2000 - komplett entfernt und der Kindergarten auf seine wesentlichen Gruppenstrukturen aus den 80er-Jahren zurückgebaut.

Die Gruppenräume mit den zugehörigen Intensivräumen gruppieren sich konsequent um den Spielhof und bilden eine in sich geschlossene, intime Einheit.

Im Westen des Gebäudes ergeben sich hingegen neue Möglichkeiten, das Gebäude in einer sinnfälligen Weise mit einem dritten „Finger“ in den Garten hinein zu ergänzen.

Hier befinden sich die Büroräume und Sanitärbereiche, sowie in Richtung Garten weitere allgemeine pädagogische Nutzungen.

Durch die Verlegung des Eingangs in die Schnittstelle zwischen Gruppen- und Allgemeinräume werden die verschiedenen Funktionsbereiche stärker voneinander getrennt.

Hier befinden sich im Anschluss an den Eingang das Foyer, der Essbereich und der Mehrzweckraum.

Die Eingriffe in das Freigelände sind erheblich und verkleinern dies deutlich.

*Die für die Variante A geschätzten Baukosten (Kostenschätzung 12.03.2020) belaufen sich auf brutto ca. **3.88 Mio. €**, für eine **3-gruppige** Einrichtung. Hinzu kommen ca. 750.000 € für die Neuanlage des Außenbereichs, zzgl. Kosten für Interimslösung.*

1.2.2_Variante B „Anbauten“ (Standort Pestalozzistraße 15)

Diese Variante ergänzt die bestehenden Konstruktionen mit wenigen strukturellen Maßnahmen und stellt eine barrierefreie Gebäudeeinheit her.

Die Gruppenräume mit den zugehörigen Intensivräumen gruppieren sich auch hier konsequent um den Spielhof und bilden eine in sich geschlossene, intime Einheit.

Auf der Westseite wird der Kindergarten durch einen zweigeschossigen Anbau mit Aufzug ergänzt und auf der Gartenseite ein Küchen- und Essbereich angeordnet.

Der Eingang wird unter die Gaube des Mehrzweckraums verlegt, die Funktionsbereiche klar zониert.

Variante B ist zwar etwas günstiger als die erste Variante, durch die Erweiterungen des Bestands mit nur geringem Rückbau, bleiben jedoch geometrische und bauliche Zwänge (z.B. stellenweise niedrige Deckenhöhen, Dachschrägen, schwierige Anschlussdetails, das halbgeschossig versetzte Schwesternhaus, etc. erhalten.

Hieraus resultieren Kompromisse in diversen Bereichen.

*Die für die Variante B geschätzten Baukosten (Kostenschätzung 12.03.2020) belaufen sich auf brutto ca. **3.61 Mio. €**, für eine **3-gruppige** Einrichtung. Hinzu kommen ca. 800.000 € für die Neuanlage des Außenbereichs, zzgl. Kosten für Interimslösung.*

1.3_Zwischenfazit 1

Zunächst ist festzustellen, dass mit beiden Umbau- und Erweiterungsentwürfen jeweils Architektur und Pädagogik in eine in sich stimmige, gestalterisch ansprechende Gesamtform vereint werden könnten.

Eine Einrichtung einer Ganztagesgruppe kann im Bestand auch nach einer Erweiterung nicht gewährleistet werden.

Beide Varianten verursachen erhebliche Baukosten, was auch den erheblichen Sanierungsbedarf bestätigt. Beide Varianten bergen zudem Kostenrisiken, die erst nach Bauteilöffnungen, Schadstoffuntersuchungen und Abbrucharbeiten genauer definiert werden können.

Weiterhin ist festzustellen, dass keine der Varianten im laufenden Betrieb realisiert werden können. Es wäre nach geeigneten Interimslösungen zu suchen, welche zusätzlich Kosten verursachen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Kosten und Kostenrisiken sowie vergleichend mit den derzeit kalkulierten Baukosten für den oben bereits erwähnten Kindergarten „Süd“, kam die Verwaltung zum Ergebnis, dass auch Abbruch und Neubau in Erwägung gezogen werden sollte. So wurde auch diese Möglichkeit näher untersucht.

1.4_Neubau (Standort Pestalozzistraße 15)

Grundsätzlich ergeben sich die Möglichkeiten, entweder einen vollständig ebenerdigen und somit einen ohne weitere Hilfsmittel barrierefreien Kindergarten auszubilden als auch (wie im Bestand) die zweigeschossige Bauweise dem aktuellen Bedarf anzupassen.

Die Kubatur kann deutlich kompakter ausgebildet werden, was die Kosten für den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes reduziert.

*Für einen Neubau an gleicher Stelle ergeben sich Projekt-Gesamtkosten von brutto ca. **3.35 Mio. €**, für eine **3-gruppige** Einrichtung (Kostenschätzung, Stand 24.06. 2020) zzgl. ca. 150.000 € für den Abbruch des Bestands sowie ca. 800.000 € für die Neuanlage des Außenbereichs, zzgl. Kosten für Interimslösung.*

1.5_Zwischenfazit 2

Hinsichtlich der Baukosten sowie der besseren Möglichkeiten hinsichtlich der Grundrissgestaltung und des Raumprogramms wäre aus Sicht der Verwaltung in jedem Fall ein Neubau einer Sanierung vorzuziehen.

Unabhängig von der Variante bleibt bei einer Maßnahme auf dem Bestandsgelände immer das Problem des Interims zu lösen.

Resultierend aus den Erfahrungen mit dem Kindergarten „Süd“, welcher parallel zum Neubau in seinen Räumlichkeiten verbleiben kann, suchte die Verwaltung nach möglichen Alternativen.

2.1_Neubau an alternativem Standort (Winterstraße/ Karlsruher Straße)

Es war schnell festzustellen, dass sich im Bereich des Ortskerns keine alternativen Standorte in städtischem Eigentum befinden.

Hinsichtlich privater Flächen stellen sich die Fragen nach Lage, Eignung und Zuschnitt, sowie Verfügbarkeit und Preis.

Auf Grund der Kenntnis über die Verwertungsabsichten der Ev. Kirchengemeinde Dühren bezüglich deren Gemeindehausgrundstück in der Karlsruher Straße 27, nahm die Verwaltung hier Anfang 2020 Kontakt mit der Ev. Kirchengemeinde auf.

Nach kircheninternen Beratungen bekam die Verwaltung die Rückmeldung, dass die Kirchengemeinde sich eine Überlassung des Grundstücks an die Stadt zur Errichtung eines Kindergarten- Neubaus im Wege eines Erbbaurechts vorstellen könnte.

Auf Grund dieser grundsätzlich positiven Rückmeldung nahm die Verwaltung auch Kontakt zu den beiden angrenzenden Privateigentümern auf.

Dies vor dem Hintergrund, dass allen Beteiligten von Beginn an bewusst war, dass eine Erschließung einer Kita aus unterschiedlichsten Gründen sicher **nicht** von der Karlsruher Straße her erfolgen sollte.

2.1.1_Betroffene Grundstücke

Betrachtet werden die Flurstücke 57/3, 54 und 55 in Dühren.

Das Flurstück 57/3 entlang der Karlsruher Straße befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirche, die südlich angrenzenden Flurstücke 54 und 55 sind in Privatbesitz.

An der Nordwest-Ecke des Grundstücks steht das denkmalgeschützte barocke und ortsbildprägende Pfarrhaus mit einer angebauten ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Sandsteinmauer. Die zum Pfarrhaus zugehörigen zurückversetzten Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Das Pfarrhaus soll für die Planung als separat nutz- und erschließbar aus dem Flurstück herausparzelliert werden. Mittig auf dem Grundstück liegt das zweigeschossige Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Dühren, welches seitens der Kirchengemeinde als abgänglich betrachtet wird.

2.1.2_Entwurf

Ziel der Varianten ist die Entwicklung eines kompakten und klar strukturierten Bauvolumens, sowie dessen städtebaulich sinnvolle Platzierung auf dem Grundstück.

Das Gebäude wird aus funktionalen, strukturellen und wirtschaftlichen Gründen als zweigeschossiger Baukörper konzipiert. Das dadurch erreichte optimierte A/ V-Verhältnis (Verhältnis Umfassungsfläche zu Bauvolumen und somit auch zur Nutzfläche) spart Kosten in Hinblick auf Erstellung, Unterhalt und Energieverbrauch. Es schafft zudem einen möglichst großzügigen Frei- und Spielbereich.

Die Ausrichtung der Aufenthaltsräume für die Kinder nach Süden oder Osten in Richtung Morgensonne wird präferiert.

Das Grundstück bietet das Potential, über die bestehende Größe der Einrichtung hinaus ein zusätzliches Angebot zu schaffen, welches nicht nur die aktuelle Zahl an Betreuungsplätzen mit aktuell 3 Gruppen abbildet, sondern darüber hinaus problemlos die Erweiterung auf 5 Gruppen und die Errichtung von Ganztagesplätzen bietet.

So wurden für die Planungen eine **5-gruppige** Einrichtung mit einer Mischung aus Ganztagesgruppen (GT) und Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten (VÖ) zu Grunde gelegt. Als Grundlage des hierfür notwendigen Rauprogramms dienen die Vorgaben des KVJS mit den hierfür notwendigen Außenspielbereichen.

Durch die Lage des Planungsgebiets an der stark befahrenen Karlsruher Straße sind dem Neubau klare Entwurfparameter vorgegeben:

- Abschirmung vor Lärm und Abgasen aus der Karlsruher Straße
- Ausrichtung der Aufenthaltsräume für die Kinder in Richtung Garten- und Wiesenbereich
- Zufahrt für den Hol- und Bringverkehr über die Winterstraße. Denkbar wäre auch, eine rein fußläufige Erschließung, da der nahe gelegene Ortsmittelpunkt (wie auch für die Einrichtung in der Pestalozzistraße) zur Verfügung steht.

Neben der Haupteerschließung über die Winterstraße bieten einzelne Planungsvarianten zusätzlich die Möglichkeit einer ergänzenden fußläufigen und/ oder motorisierten Erschließung von der Karlsruher Straße her.

Von der Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke kann das bestehende Pfarrhaus nebst zugeordneter Gartenfläche abgetrennt werden.

Die verbleibende für den Kindergarten zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet (je nach Variante) mit ca. 3400 - 3900qm Grundstück und ca. 1200 – 1700qm beispielbarer Gartenfläche mehr Raum als das Bestandsgrundstück in der Pestalozzistraße.

Innerhalb verschiedener Entwurfsvarianten ist das Gebäude städtebaulich entlang der Karlsruher Straße erlebbar, während die fußläufige Erschließung nebst motorisiertem Individualverkehr vor allem von der ruhig gelegenen Winterstraße geplant ist.

Zusätzlich könnten die bisher nicht erschlossenen Flurstücke im Südosten des Planungsgebiets in diesem Zuge erschlossen werden.

*Für einen Neubau am Standort Winterstraße/ Karlsruher Straße ergeben sich Projekt-Gesamtkosten von brutto ca. **3.35 Mio. €**, für eine **3-gruppige** Einrichtung (Kostenschätzung, Stand 16.07. 2020) bzw. 5,19 Mio. €, für eine **5-gruppige** Einrichtung (Kostenschätzung, Stand 16.07. 2020) zzgl. ca. 50.000 € für den Abbruch des Gemeindehauses (Anteil Stadt) sowie ca. 1,2 Mio. € für die Neuanlage des Außenbereichs nebst Erschließung.*

3_Gesamt- Fazit

Die Entwicklung eines Neubaus auf dem vorgesehenen Standort Winterstraße/ Karlsruher Straße bringt gegenüber einer Sanierung des Bestands wesentliche Vorteile mit sich:

- Schaffung einer modernen Einrichtung mit deutlich erweitertem Angebot
- geringeres Kostenrisiko
- Entwicklung eines effizienten und nachhaltigen Bauvolumens (zweigeschossig)
- größerer Freispielbereich
- keine Zumutung und keine Kosten für Interimslösung, da der Bestand bis zum Bezug des Neubaus genutzt werden kann
- keine Kompromisslösungen in Funktionalität, Nutzung und Gestaltung
- Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen
- Verwertung des Bestandgrundstücks

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat, die Planungen auf dem Standort Winterstraße/ Karlsruher Straße weiter zu verfolgen.

Der Ortschaftsrat hat sich im Rahmen der Anhörung in seiner Sitzung vom 26.06.2020 mehrheitlich für diese Variante ausgesprochen.

Die Leitung und das Team der Einrichtung stehen ebenfalls voll hinter dieser Lösung.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung die Ausarbeitung der Entwurfsplanung nebst Kostenberechnung vor.

Dann kann auch die Elternschaft sowie die Bevölkerung informiert werden.

Dies sollte im Sinne eines 2- stufigen Projektbeschlusses die Grundlage bieten, für die weitere Freigabe des Projekts durch den Gemeinderat zum Bau.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlage:

1. Übersichtsplan