



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich III - Bauen und öffentliche Ordnung	06.01.2022	18/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.01.2022			
Ausschuss für Bildung und Soziales	31.01.2022			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.02.2022			
Haushalts- und Finanzausschuss	02.02.2022			
Gemeindevertretung	15.02.2022			

Betreff

Beschluss zum Bauvorhaben: „Erweiterungsbau Kita Sonnenschein, Haus Wolkenschäfchen“
- Billigung der Vorplanung (Leistungsphase 2) -
hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt, dass die als Anlagen beigefügte Vorplanung (LPH 2 HOAI) für den Erweiterungsneubau der Kita Sonnenschein – Haus Wolkenschäfchen gebilligt wird und diese die Grundlage für die Entwurfsplanung darstellt.

Unter dieser Maßgabe werden im Einzelnen insbesondere folgende Bestandteile der Vorplanung gebilligt:

1. Das als Anlage beigefügte Raumprogramm (Anlage 1), der beigefügte Grundriss (Anlage 2), die beigefügten Gebäudeschnitte (Anlage 3).
2. Das Gebäude wird hinsichtlich der Primärkonstruktion in der nachfolgend genannten Variante errichtet (Konzept Bauweisen- Vergleich – Anlage 4):
 - Hybrid-Bauweise aus massiven, mehrschaligen Außenwänden mit Kalksandstein-Mauerwerk sowie Holzsparrendach
3. Das Gebäude erhält die nachfolgend genannte Fassadenvariante (Fassadenvarianten mit Unterhaltskosten – Anlage 5):
 - Plattenfassade (Trespa/ Eternit), mehrschaliger Aufbau
4. Die Wärmeversorgung des Erweiterungsneubaus erfolgt in der nachfolgenden Variante (Übersicht Gesamtkosten der verschiedenen Systeme – Anlage 6):
 - Autarke Wärmeversorgung des Neubaus mit Hocheffizienz-Luft-Wärme-Pumpe sowie Versorgung des Anbaus über den Bestand
5. Die Stromversorgung soll durch eine Photovoltaikanlage ergänzt werden, welche auf dem Dach der Bestandsgebäude realisiert werden kann
6. Eine zentrale Lüftungsanlage soll errichtet werden.
7. Die Vorentwurfsplanung der Freianlagen enthält die Spiel- und Aufenthaltsflächen getrennt nach Kita- und Krippenbereich. Des Weiteren werden die Zufahrten für die Anlieferung der Küche sowie zur Pflege der Sandspielbereiche neu hergestellt. (Lageplan Freianlagen – Anlage 7)
8. Die 3 Stellplätze im Bereich südlich des Kitageländes sollen abgebrochen und zu einem Parkplatz mit 12 Stellplätzen hergerichtet werden. Gemäß den aktuellen Vorgaben werden 2 Parkplätze mit Ladestationen für E- Fahrzeuge ausgestattet. Für eine spätere Erweiterung der Ladestationen wird eine Leerverrohrung vorgesehen. (Lageplan Freianlagen – Anlage 7)

9. Die Ableitung des Regenwassers vom Gründach des Neubaus soll über die vorhandene Regenwasserleitung hin zum Regenrückhaltebecken in der Schulstraße erfolgen. Die Umsetzung ist noch durch die Fachplaner zu prüfen.

Drucksache: 18/2022

Beschlussbegründung:

Gemäß dem Beschluss vom 31.08.2021 (B-116/2021) wurde das Planungsbüro BRÜCH KUNATH ARCHITEKTEN PartG mbB aus Birkenwerder mit dem LOS 1 Hochbauplanung für die Grundlagenermittlung, der Erarbeitung der Vorplanung sowie der Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI) beauftragt.

Des Weiteren wurden gemäß dem Beschluss vom 19.08.2021 (B-115/2021) die Fachplaner mit der Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI) beauftragt:

LOS 2 Technische Gebäudeausrüstung: Ingenieurbüro für Haustechnik Dipl.-Ing. (FH) Michael Hänsch, Falkensee
 LOS 3 Tragwerksplanung: KERN INGENIEURE, Potsdam
 LOS 4 Freianlagen: GRÜN + BUNT Landschaftsarchitekten, Birgit Haase, Thomas Redlich PartG mbB, Berlin

Das Planungsteam hat am 06.10.2021 die Arbeit am Projekt aufgenommen. Die am 22.06.2021 dem Bewertungsgremium vor Vergabe der Planungsleistung vom Büro Bruch- Kunath vorgestellte Entwurfsstudie zum Erweiterungsneubau wurde unter Einbeziehung aller Beteiligten in mehreren Stufen weiterentwickelt. Der finale Vorentwurf wurde durch die Planer in der 01.KW2022 eingereicht.

Die im Auftrag Hochbau- und Fachplanungen enthaltenen Planungskriterien wurden im Vorentwurf wie folgt umgesetzt:

1. Gestaltung des Erweiterungsneubaus

1.1 Kubatur und Funktionen

Der in der Entwurfsstudie vorgestellte neue eingeschossige, gut strukturierte Baukörper wurde beibehalten und hinsichtlich der Form weiterentwickelt. Hauptmerkmale des Neubaus sind die Anordnung der Technikbereiche längs der Schulstraße mit weitestgehend geschlossener Fassade sowie die Anordnung der Gruppen- Schlaf- und Sanitärräume zum Innenhof hin mit großzügiger Verglasung. Der Anschluss an das Bestandsgebäude erfolgt mittels eines verglasten Verbinders, welcher sich zum Bestandsgebäude hin weitet und technische Funktionsflächen sowie die Küchenerweiterung aufnimmt. Herausfordernd ist die Gefällesituation des Geländes zur Schulstraße. Dadurch liegt der Neubau ca. 80 cm unterhalb des Bestandes. Dieser Höhenunterschied wird mittels normgerechter Rampen ausgeglichen.

1.2 Primärkonstruktion

1.2.1 Gründung

Die Gründung des Erweiterungsneubaus erfolgt konventionell als Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamente sowie einer Bodenplatte aus Stahlbeton. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Gründung der Bestandserweiterung erfolgt ebenfalls konventionell als Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamente sowie einer Bodenplatte aus Stahlbeton. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Eventuelle zusätzliche Maßnahmen zur Abfangung des Bestandsgebäudes sind vom Tragwerksplaner noch zu prüfen.

1.2.2 Außenwände

Für die Außenwände wurden 3 Ausführungsvarianten technisch und wirtschaftlich geprüft.

- A Hybrid-Bauweise aus massiven, mehrschaligen Außenwänden aus Kalksandstein- Mauerwerk. Diese Variante erfordert eine vorgesetzte und gedämmte Fassadenbekleidung aus Holz oder Fassadenplatten (z.B. Trespa oder Eternit)
- B Hybrid-Bauweise aus massiven, einschaligen Außenwänden aus hochwärmegedämmtem Stein (z.B. Poroton). Diese Variante erfordert einen Außenputz.
- C Holz-Bauweise aus Holzständerwänden. Diese Variante erfordert eine vorgesetzte und gedämmte Fassadenbekleidung aus Holz.

Die Ergebnisse der Prüfung sind im Konzept Bauweisen- Vergleich – Anlage 4 dargestellt.

Variante C wird aufgrund der höheren Investitions- sowie Unterhaltskosten nicht zur Ausführung empfohlen.

Empfohlen wird die Ausführung der Variante A aufgrund folgender Kriterien:

- im Vergleich zur Holzständerbauweise niedrigen Herstellungskosten**
- im Gegensatz zu Außenwänden aus Poroton geringe Anfälligkeit gegen Luftundichtigkeit**
- höhere Stabilität gegenüber Poroton**
- **wirtschaftlichste Variante in Kombination mit der in Punkt 1.2.3 empfohlen Fassadenausführung**

1.2.3 Innenwände

Die Innenwände werden aus Kalksandstein- Mauerwerk sowie im Installationsbereich aus Trockenbau hergestellt.

Die Gegenüberstellung der verschiedenen Varianten hinsichtlich der Herstellungs- Unterhalts- und Energiekosten sind in der Übersicht – Gesamtkosten der verschiedenen Systeme – Anlage 6 enthalten. Die Übersicht berücksichtigt in Variante A noch nicht die Kosten für die Durchlauferhitzer und den dafür erforderlichen Energieverbrauch, so dass sich Variante A und B in den Unterhaltskosten voraussichtlich angleichen werden. Variante C wird aufgrund des geplanten Effizienzstandards nicht empfohlen.

Empfohlen wird die Ausführung der Variante B aufgrund folgender Kriterien:

- mittlere Investitionskosten**
- mittlere Unterhaltskosten**
- Erreichung des Effizienzstandards**

Eine genaue Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Folgekostenermittlung wird im Zuge der Entwurfsplanung erstellt und im nächsten Sitzungslauf die Gemeindevertreter darüber informiert.

5.4 Lufttechnische Anlagen

Aufgrund der gestiegenen Lüftungsanforderungen wurde die Ausstattung des Neubaus mit einer zentralen Lüftungsanlage bewertet. Die Lüftungszentrale soll auf dem Dach des Neubaus errichtet werden. Die Verteilung im Gebäude erfolgt sichtbar über den mittleren Flur mit Abzweigen zu den einzelnen Räumen. In den Flurwänden sind jeweils Brandschutzklappen erforderlich. Die Kosten für die Anlage wurden auf brutto 175.000 € geschätzt. Diese sind in der aktuellen Kostenschätzung bereits enthalten. Alternativ kann durch ein geregeltes Lüftungsmanagement auf die Anlage verzichtet und die Mehrkosten in Höhe von 175.000 € eingespart werden.

5.5 Technische Anlagen im Außenbereich

Im zukünftigen Baubereich befinden sich aktuell ein Fettscheider sowie 5 Revisionschächte. Diese müssen im Zuge der Maßnahme umgesetzt werden.

6. Freianlagen

Durch die Errichtung des Erweiterungsneubaus mit Verbinder zum Bestandsgebäude entstehen 2 getrennte Außenbereiche mit insgesamt 2.500 m² Fläche. Der nördliche Teil soll als Spielbereich für die kleineren Kinder (U3) genutzt werden. Der südliche Bereich ist als Spielbereich für die größeren Kinder (Ü3) vorgesehen. Getrennt vom Kitagelände sind im südlichen Bereich auf 600 m² Fläche gemäß der Stellplatzsatzung neue Parkflächen zu schaffen.

Die Freianlagenplanung sieht die folgenden Nutzungsbereiche vor:

- Bereich U3
Im Bereich U3 sollen 4 Spielflächen entstehen, welche mit unterschiedlichen Angeboten ausgestattet werden. Die Spielflächen werden mit einer Wegeführung erschlossen, welche sich auch als Rollerstrecke eignet. Im Bereich U3 wird die Pflegezufahrt angeordnet sowie 2 Gerätehäuser für die 6er Kinderwagen sowie Spielgeräte. Der Bestandsbau erhält baulich einen neuen Zugang zu den Spielflächen.
Als lose Ausstattung sind kleine mobile Sitzgruppen eingeplant.
- Bereich Ü3
Der Bereich Ü3 soll mit 3 Spielflächen ausgestattet werden. Die Spielflächen werden mit einer Wegeführung erschlossen, welche sich auch als Rollerstrecke eignet. Des Weiteren wird in diesem Bereich eine neue Zufahrt errichtet, welche als Lieferweg für die Essensversorgung sowie als Pflegezufahrt dient. Der vorhandene Müllplatz wird versetzt und befindet sich jetzt direkt an der neuen Zufahrt. Die westliche Spielfläche erhält als Besonderheit einen Barfußpfad, welcher sich direkt an das im Neubau befindliche Kneippbad anschließt. Des Weiteren ist die Anlage eines Kräuterbeets vorgesehen.
Als weitere Ausstattung sind Holzdecks unter dem vorhandenen Baumbestand sowie mobile Sitzgruppen eingeplant.
- Parkplatz
Die vorhandene Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung nicht ausreichend. Im südlichen Teil werden deshalb die hier jetzt befindlichen 3 Stellplätze abgebrochen und durch eine neue Parkfläche für 12 PKW ersetzt. Der in diesem Bereich befindliche Holzpavillon soll möglichst versetzt werden.

Die Parkplätze werden gemäß den aktuellen Vorschriften für die spätere Aufstellung von E-Ladestationen ausgerüstet. Die direkt am Neubau gelegenen und bereits vorhandenen 2 Stellplätze erhalten im Zuge der Baumaßnahme jeweils eine E-Ladestation. Die neu zu schaffenden Stellplätze erhalten eine Vorrüstung mit Leerrohren.

7. Kosten

Auf der Grundlage der Vorplanung ist für dieses Bauvorhaben ein Kostenbudget von 5,4 Mio. € im Haushalt einzuplanen. In dieser Summe ist aufgrund der aktuellen Marktentwicklung bei Rohstoffen und Komponenten, wie Stahl, Holz, Dämmstoffe sowie Haustechnik, eine jährliche Kostensteigerung in Höhe von 20%

berücksichtigt. Die Kostenschätzung ist als Anlage 8 beigelegt.

In der Kostenschätzung sind die Entscheidungsoptionen wie folgt eingepreist:

1. In den Kosten enthalten sind die Außenwände: Variante A (mehrschalig) und B (einschalig)
Mehrkosten Variante C = 108.500 € (Holzständer)
2. In den Kosten enthalten ist die Straßenfassade: Variante 1 (Putzfassade)
Mehrkosten Variante 2 = 57.000 € (Trespa/ Eternit)
Mehrkosten Variante 2 = 8.000 € (Holzverkleidung)
3. In den Kosten enthalten ist die Wärmeerzeugung: Variante B (Luft- Wärmepumpe).
Minderkosten Variante A = -40.000 € (Gas)
Mehrkosten Variante C = 80.700 € (Sole- Wärmepumpe)

8. Termine

- Einreichung Bauantrag April 2022

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Finanznotiz:

Im Haushaltsjahr 2021 waren für die Planungsmaßnahme „Erweiterung Kita Sonnenschein, Haus Wolken-schäfchen“ Haushaltsmittel i. H. v. 442.446,34 € verfügbar.

Davon sind 132.950,17 € bereits für Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 (HOAI) gebunden.

Verfügbar aus 2021 sind Mittel in Höhe von 309.516,17 €, welche als Haushaltsrest in das Jahr 2022 übernommen werden. Für das Haushaltsjahr 2022 wurden vorerst keine weiteren Mittel eingestellt.

Höhe der Kosten zur Fertigstellung der	LPH 1 – 3	150.000 €/Brutto
Höhe der Kosten zur Fertigstellung der	LPH 4	60.000 €/Brutto
<u>Summe</u>	<u>LPH 1 - 4</u>	<u>210.000 €/Brutto</u>

Durch die Übernahme des Haushaltsrestes stehen in 2022 Haushaltsmittel in Höhe von 309.516,17 € zur Verfügung. Damit ist Erbringung der Leistungsphasen 1 – 4 (HOAI) finanziell gesichert.

Die weitere Finanzierung der Maßnahme erfolgt in Abhängigkeit von der Haushaltssituation sowie von noch aufzulegenden Fördermittelprogrammen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch den Bau des neuen Gebäudes und der Außenanlagen wird der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand um ca. 45 Bäume reduziert. Im Zuge der Neugestaltung werden auf dem Grundstück ca. 10 neue Bäume gepflanzt. Weitere Ausgleichspflanzungen im Gemeindegebiet werden im Moment geprüft.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Anlagen:

- Anlage 1: Raumprogramm
- Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3: Gebäudeschnitte und Ansichten
- Anlage 4: Konzept Bauweisen - Vergleich Primärkonstruktion
- Anlage 5: Fassadenvarianten mit Unterhaltskosten
- Anlage 6: Kostenvergleich der Systeme zur Wärmeerzeugung
- Anlage 7: Lageplan Freianlagen
- Anlage 8: Kostenschätzung

.....
gez. Herr Scholz
Fachbereichsleiter