



Sitzungsvorlage

Abteilung Hochbau

Beratungsfolge:Ortschaftsrat Bittenfeld
Gemeinderat

30.09.2021

14.10.2021

(öffentlich)**(öffentlich)**

Betreff:

**Kita Berg Bürg -
Anbau weiterer Gruppen an den Bestand
- Planungsbeschluss**

Anlagen:

Kostenschätzung zum Vorentwurf vom 27.08.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung einer Erweiterung des Kindergartens Berg-Bürg zu einer viergruppigen Kindertageseinrichtung mit Ganztagesbetreuung auf dem Grundstück des Kindergartens Berg Bürg wird zugestimmt. Grundlage ist der Vorentwurf vom 26.08.2021 des Architekten Steeb aus Bittenfeld mit Kostenschätzung von rund 4.650.000 € (Planungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte bis zum Baubeschluss ausarbeiten zu lassen.

Begründung:1. Sachstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.02.2021 der Einrichtung einer weiteren Gruppe für Kinder über 3 Jahre und einer Gruppe für Kinder unter 3 Jahre im Zuge eines Anbaus an den Kindergarten Berg-Bürg in Bittenfeld zugestimmt. Dabei wurde die Variante 3 der vorgestellten Machbarkeitsstudie den weiteren Planungsschritten zugrunde gelegt.

Die beschlossene Variante 3 setzt den Eingang zum Kindergarten in die Nähe des Fußweges zur Schwabenstraße. Zwischen Eingang, Fußweg und Trafostation im Norden entsteht ein Vorplatz als Wartebereich für die Eltern. Dieser Vorplatz soll in den weiteren Planungsschritten zusammen mit dem Kreisverkehr an der Frankenstraße und der grünen Fuge zum Wohngebiet geplant und umgesetzt werden.

Der angrenzende Fußweg eignet sich bestens für den Bring- und Abholverkehr der Kinder. Die Zonierung vor dem Gebäude ermöglicht die Ausbildung einer Wartezone für die Eltern, die Anlieferung mit dem Auto kann getrennt davon über den Parkplatz erfolgen.

Die Gebäudehülle ist abgerundet und folgt der Baugrenze des Bebauungsplans. Im Erdgeschoss wird die Küche im Norden neben dem Eingang platziert, der Mehrzweckraum und der Bewegungsraum sind nebeneinander angeordnet, der Gruppenraum Ü3 liegt im Süden. Im Obergeschoss sind die Räume für Kleinkinder, ein Mehrzweckraum mit 60m² und die Räume der Mitarbeiter untergebracht. Technik und Lager befinden sich im Untergeschoss. Die außenliegende Fluchttreppe dient gleichzeitig auch als Zugang zum Garten.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde die technische Umsetzung überprüft und eine Kostenschätzung für das gesamte Projekt ermittelt. Dabei wurde die grundlegende Erneuerung und Umgestaltung des Außenbereichs der Kita zu Grunde gelegt.

Wie im übrigen Neubaugebiet soll der Anbau den Standard der CO₂- Neutralität erreichen. Der Vorentwurf sieht vor, dass der Kindergarten an die im Neubaugebiet schon vorhandene Fernwärme angeschlossen wird. Neben den geringen Wartungskosten im Betrieb können dadurch der Altbestand und der Neubau gleichzeitig angeschlossen werden. Neben der Fernwärme wird auch eine PV-Anlage auf den Neubau zusätzlich zur PV-Anlage auf dem Bestand installiert.

Ein neuer Strom-Hausanschluss wird aufgrund des höheren Bedarfs errichtet. Die Hauptwasserleitung in den neu zu errichtenden Technikraum verlegt. Die Cook-and-Chill Küche und der anschließende Aufenthaltsbereich werden mechanisch be- und entlüftet. Die Lüftung der weiteren Räume erfolgt über die Fensterlüftung.

Die Elektroplanung sieht eine LED-Ausstattung sämtlicher Beleuchtungen im Anbau vor. Dabei wird neben der EDV auch die Telefonanlage erneuert. Eine neue Sicherheitsbeleuchtung wird im gesamten Kindergarten eingebracht. Zudem wird die gesamte Kita mit einer internen Brandwarnanlage ausgestattet.

Im Bestandskindergarten kann die vorhandene Technik (Heizung, Strom, Wasser) weiterhin betrieben werden. Im Anbau wird alles so vorgerichtet, dass der Umschluss konzentriert in den Ferienzeiten erfolgen kann. Es ist geplant, während der Bauphase den jetzigen Kindergarteneingang zu nutzen. Dazu wird die Wand zum Parkplatz für den neuen Zugang zur Kita geöffnet. Durch Bauzäune kann der Außenbereich der Kita von der Baustelle abgegrenzt werden. Ein Betrieb der Kita während der Bauphase kann somit gewährleistet werden. Die Umbaumaßnahmen im Bestand können größtenteils während der Ferienzeiten erfolgen. Trotzdem ist mit Einschränkungen durch Baulärm zu rechnen.

Die Planung wurde mit dem zuständigen Fachbereich und der Ortschaftsverwaltung abgestimmt. Die Umbauarbeiten im Bestand erfolgen jeweils in den Sommerferien und beeinträchtigen den Betrieb nicht gravierend. Der für den Betrieb von Kindergärten zuständige Fachbereich 40 war in die Vorplanungen eingebunden.

2. Weiteres Vorgehen / Terminplan

2021 Vorentwurf mit Kostenschätzung, Planungsbeschluss

2023 Entwurf mit Kostenberechnung, Baubeschluss
2024-2025 weitere Vergaben, Bauzeit inkl. Außenanlagen

3. Kosten und Finanzierung

Die auf Basis des Vorentwurfs aufgestellte Kostenschätzung ergab Kosten von rund 4.650.000 €.

Für die weiteren Planungsschritte bis zum Baubeschluss sind im Haushalt 2021 Mittel in Höhe von 50.000 € bereitgestellt. Produkt 36500101-600 Konto 78710000.

Der Mittelbedarf für die Folgejahre sieht wie folgt aus:
2022: weitere Planungsrate 100.000 € und VE 1.000.000
2023: Baurate 2.150.000 €
2024: Baurate 2.350.000 €

Der Mittelbedarf wird mit Vorlage der Kostenberechnung aktualisiert und in der Finanzmittelplanung fortgeschrieben.

Die Finanzierung der Planung bis zum Baubeschluss ist gesichert.

Für den geplanten Neubau sind folgende Abschreibungen und Folgekosten ermittelt:

Abschreibungen und Folgekosten Neubau	voraussichtlicher jährlicher Betrag
Abschreibungen:	153.200
Betriebskosten (incl. Personalkosten):	117.400
Gesamtbetrag:	270.600

Für die Umbaumaßnahmen im Bestand sind folgende Abschreibungen und Folgekosten ermittelt:

Abschreibungen und Folgekosten Umbau	voraussichtlicher jährlicher Betrag
Abschreibungen:	5.500
Betriebskosten (incl. Personalkosten):	15.800
Gesamtbetrag:	21.300

Ansprechpartner/in:
Astrid Rheiner

Weitere beteiligte Fachbereiche:

FB Bildung und Erziehung
FB Städtische Infrastruktur
Ortschaftsverwaltung Bittenfeld
FB Finanzen

Für die Vorlage:

Dezernent: Dieter Schienmann
Fachbereichsleiter: Michael Gunser
Ersteller: Astrid Rheiner

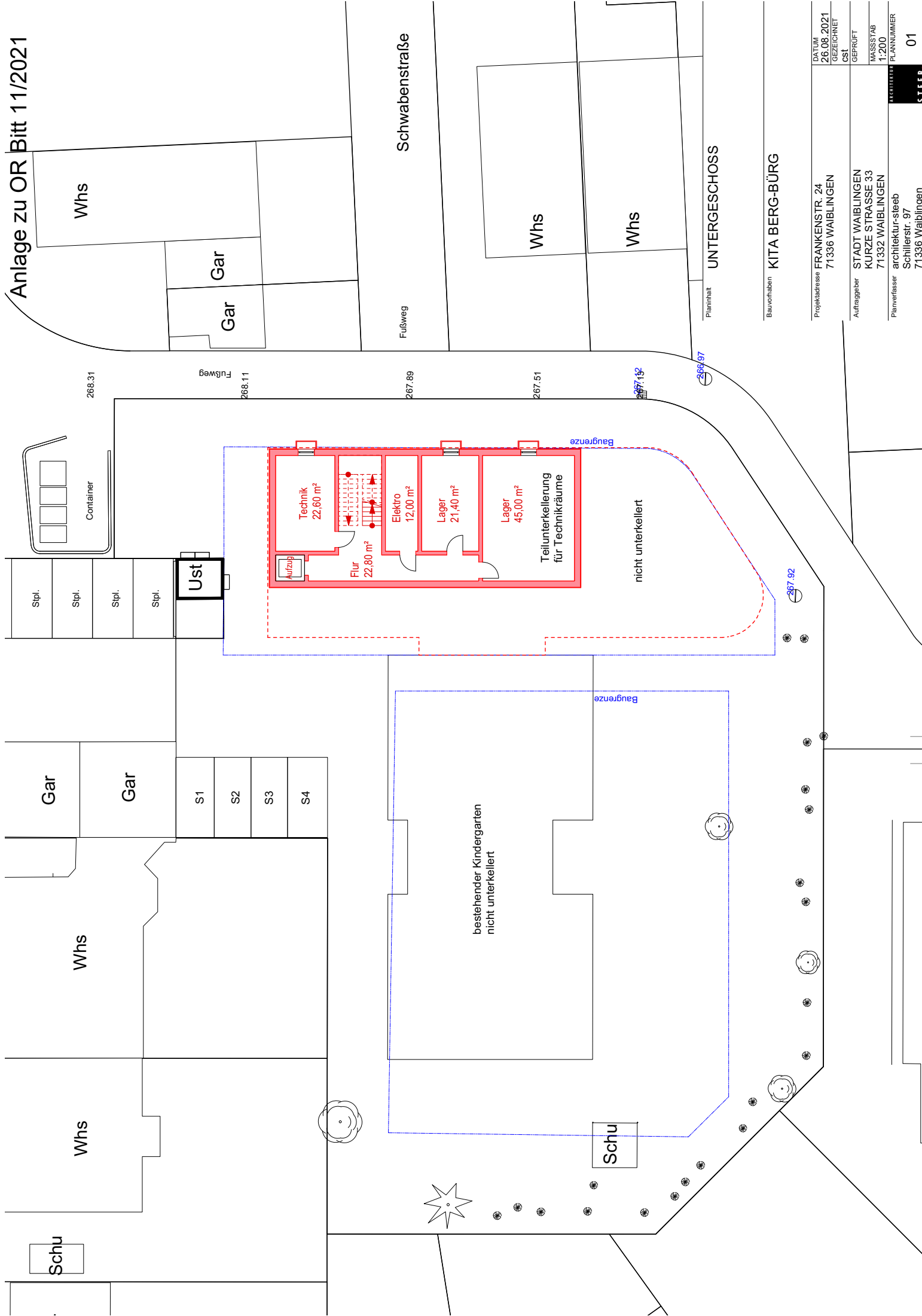


Bauherr	Stadt Waiblingen, Kurze Str. 33, 71332 Waiblingen
BV	KITA Berg Bürg, Frankenstraße 24, 71336 Waiblingen-Bittenfeld Anbau von zwei Gruppen mit Bewegungsraum und C+C Küche
Stand	27.08.2021

Kostenschätzung (Basis 2. Quartal 2021)

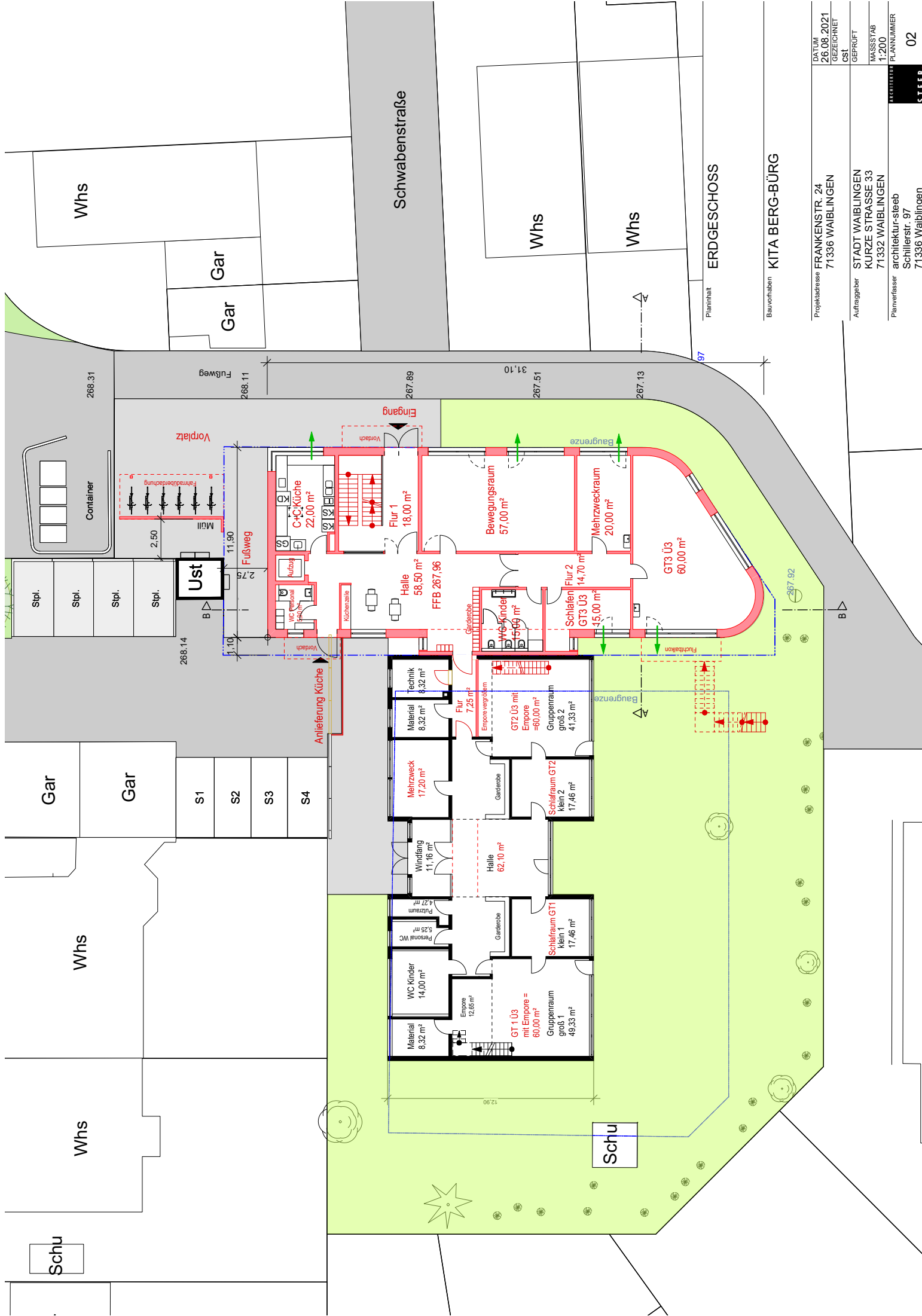
	Kosten- gruppe	Kosten (netto)	Kosten (brutto)
Grundstück	100	0,00 €	0,00 €
Erschließung Fernwärme, Kanal, Wasser, Strom, Gasrückbau, Herrichten	200	136.974,79 €	163.000,00 €
Bauwerk / Baukonstruktion	300	1.537.815,13 €	1.830.000,00 €
Bauwerk / Technische Anlagen	400	642.016,81 €	764.000,00 €
Außenanlagen inclusive techn. Anlagen (550) 18.000,--€	500	226.890,76 €	270.000,00 €
Ausstattung	600	154.621,85 €	184.000,00 €
Baunebenkosten (ca. 30% auf KG 300+400)	700	653.781,51 €	778.000,00 €
Gesamtkosten Neubau		3.352.100,84 €	3.989.000,00 €
Umbau Bestand		126.050,42 €	150.000,00 €
Unvorhergesehenes (ca. 2,5 % von Gesamtkosten Neubau)		84.033,61 €	100.000,00 €
Teuerungszuschlag 2021 -2023, (10 % von Gesamtkosten Neubau)		335.210,08 €	398.900,00 €
Gesamtkosten Neubau + Umbau		3.897.394,96 €	4.637.900,00 €
aufgerundet (incl. MwSt. 19%)			4.650.000,00 €

Anlage zu OR Bitt 11/2021



DATUM	26.08.2021
GEZEICHNET	CS
GEPRÜFT	CS
MASSTAB	1:200
PLANNUMMER	01
Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen

STEEB

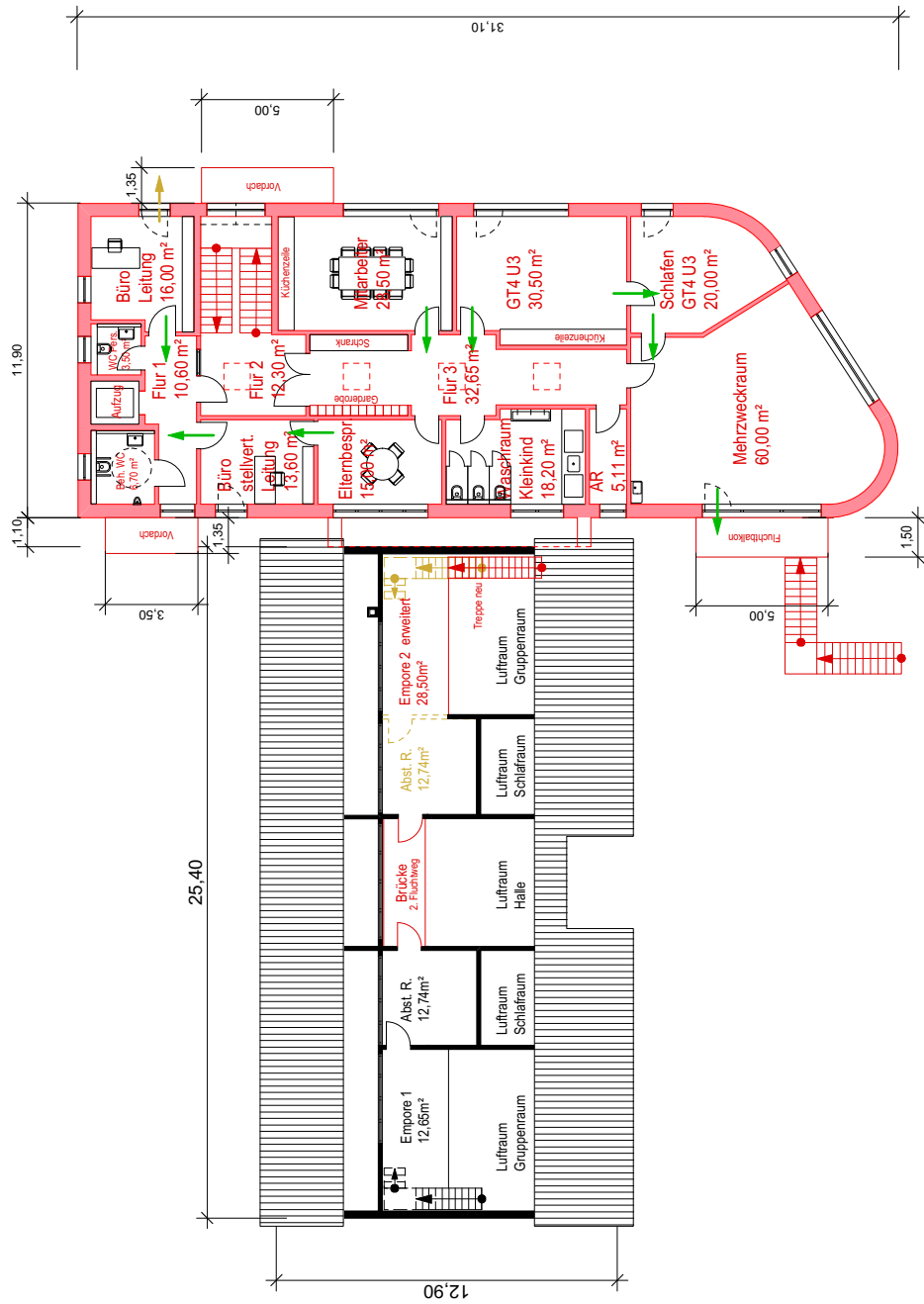


Planinhalt ERDGESCHOSS

Bauverhaben KITA BERG-BÜRG

DATUM	26.08.2021
GEZEICHNET	CS
GEPRÜFT	CS
MASSSTAB	1:200
PLANNUMMER	02
Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen

STEEB

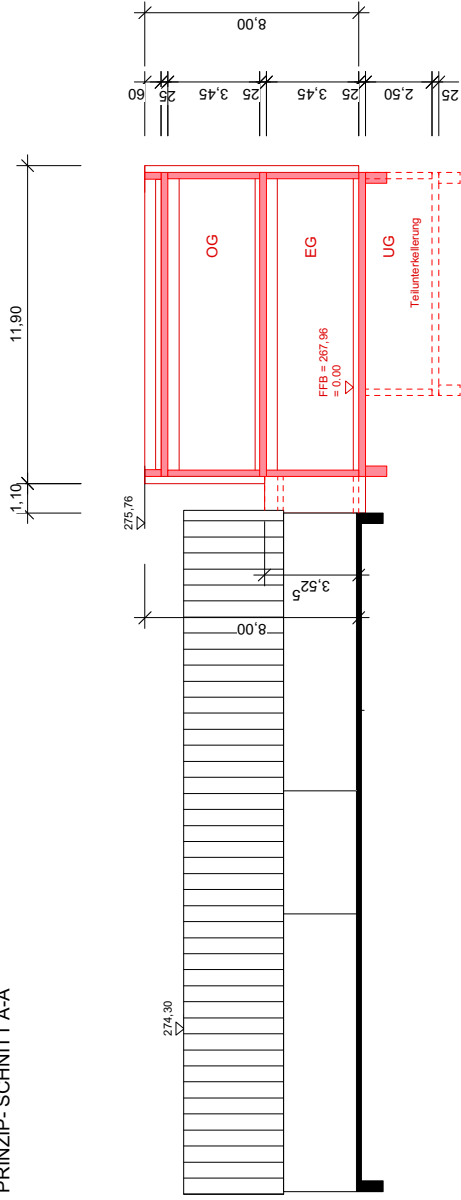


Planinhalt **OBERGESCHOSS**

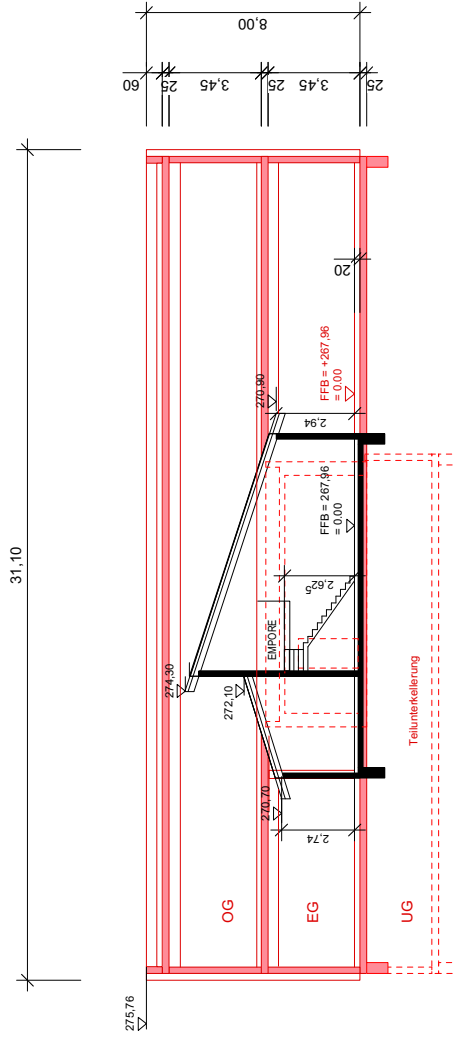
Bauverhaben **KITA BERG-BÜRG**

Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen
DATEI	STEEB
PLANNUMMER	03
Datum	26.08.2021
Gezeichnet	cs
Geprüft	cs
Maßstab	1:200

PRINZIP- SCHNITT A-A



PRINZIP- SCHNITT B-B

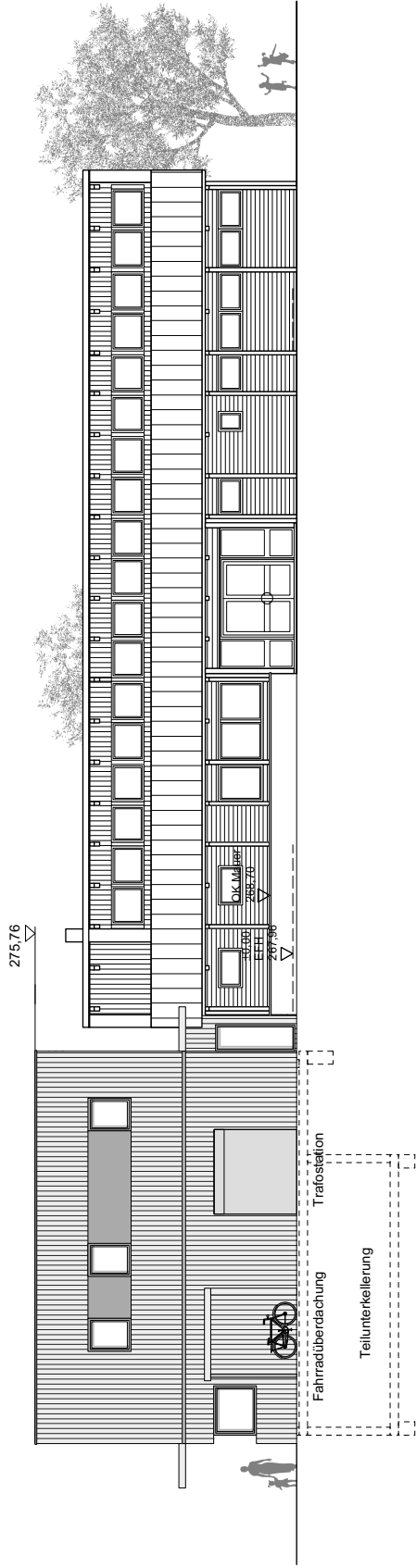


Planinhalt **SCHNITTE**

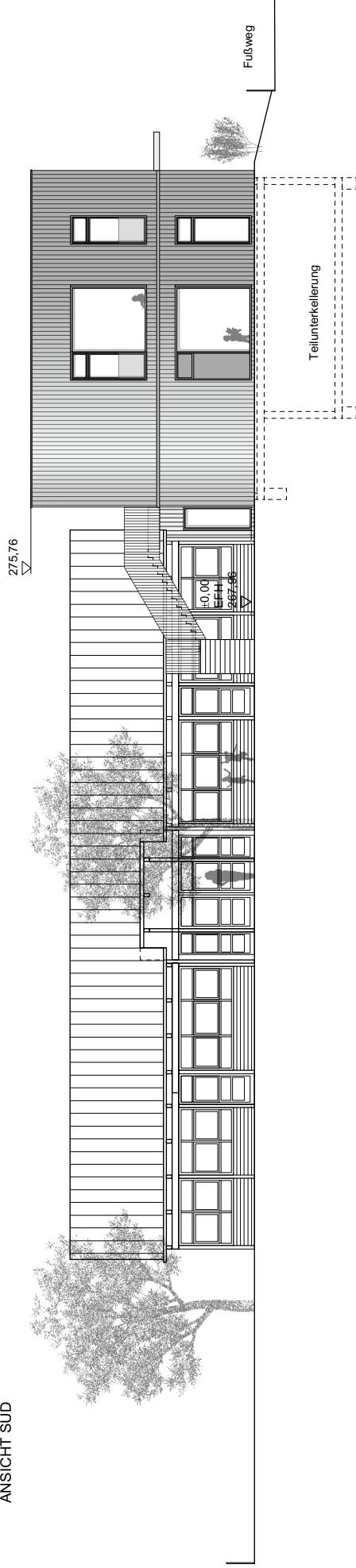
Bauverhaben **KITA BERG-BÜRG**

Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN	Datum	26.08.2021
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN	Gezeichnet	csf
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen	Geprüft	
		Maßstab	1:200
		Plannummer	04
			STEEB

ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



Planinhalt

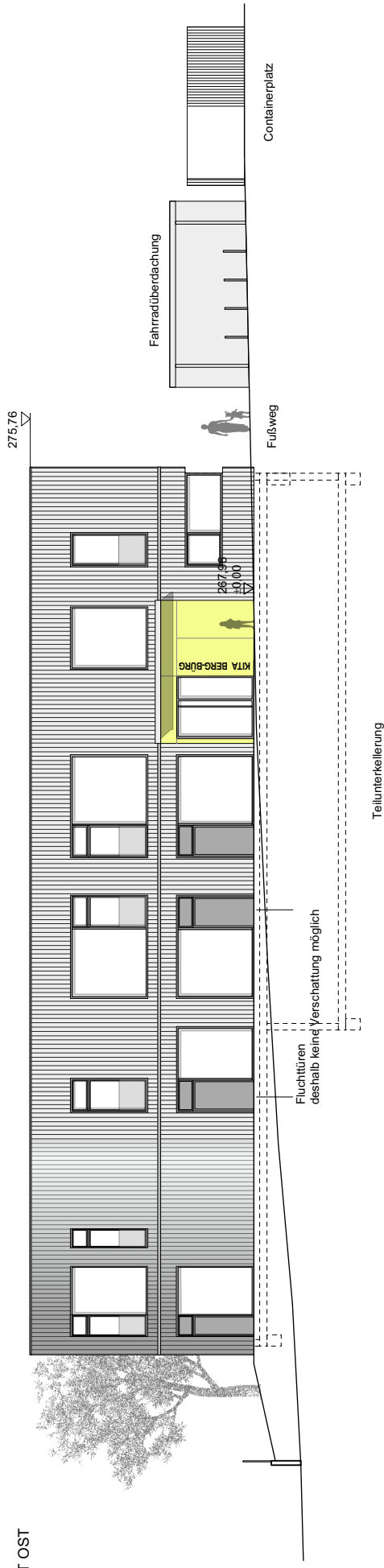
ANSICHTEN NORD | SÜD

Bauvorhaben

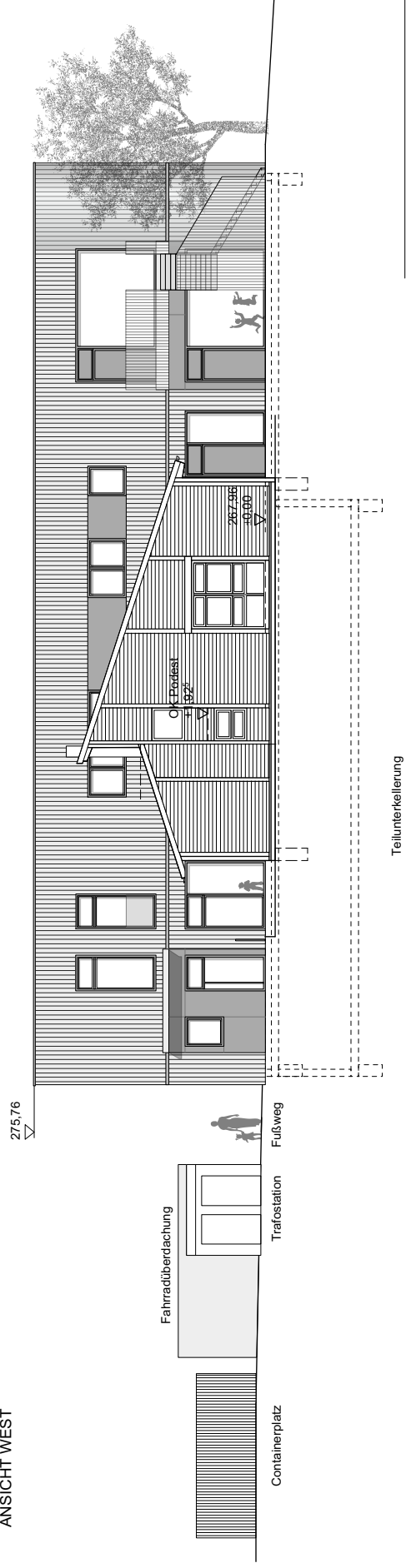
KITA BERG-BÜRG

Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN	DATE	26.08.2021
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN	GEZEICHNET	CS
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen	GEPRÜFT	CS
		MASSSTAB	1:150
		PLANNUMMER	05

ANSICHT OST



ANSICHT WEST



Planimittel

ANSICHTEN OST | WEST

Bauverhaben

KITA BERG-BÜRG

Projektadresse	FRANKENSTR. 24 71336 WAIBLINGEN	Datum	26.08.2021
Auftraggeber	STADT WAIBLINGEN KURZE STRASSE 33 71332 WAIBLINGEN	Gezeichnet	CS
Planverfasser	architektur-steeb Schillerstr. 97 71336 Waiblingen	Geprüft	CS
		Masstab	1:150
		Plannummer	06



PROJEKT:

KITA BERG-BÜRG
FRANKENSTRASSE 24
71336 WAIBLINGEN

BAUHERR:

STADT WAIBLINGEN
KURZE STR. 33
71332 WAIBLINGEN

ARCHITEKT:

DIPL.-ING.
DIETER STEEB
FREIER ARCHITEKT
SCHILLERSTRASSE 97
71336 WAIBLINGEN
TEL: 07146 / 43196
FAX: 07146 / 44370





PROJEKT:

KITA BERG-BÜRG
FRANKENSTRASSE 24
71336 WAIBLINGEN

BAUHERR:

STADT WAIBLINGEN
KURZE STR. 33
71332 WAIBLINGEN

ARCHITEKT:
DIPL.-ING.
DIETER STEEB
FREIER ARCHITEKT
SCHILLERSTRASSE 97
71336 WAIBLINGEN
TEL: 07146 / 43196
FAX: 07146 / 44370



KITA BERG BÜRG

26.08.2021

PERSPEKTIVE SÜD-OST



PROJEKT:

KITA BERG-BÜRG
FRANKENSTRASSE 24
71336 WAIBLINGEN

BAUHERR:

STADT WAIBLINGEN
KURZE STR. 33
71332 WAIBLINGEN

ARCHITEKT:
DIPL.-ING.
DIETER STEEB
FREIER ARCHITEKT
SCHILLERSTRASSE 97
71336 WAIBLINGEN
TEL: 07146 / 43196
FAX: 07146 / 44370



KITA BERG BÜRG

26.08.2021

PERSPEKTIVE NORD-WEST