

Beschlussvorlage
Nr. 031/2022

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Sturm, Ellen
--------------	---

AZ./Datum:	65-stu/em/11.01.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.02.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfas- sung	öffentlich	08.03.2022

Erweiterung Interims-Kita auf Parkplatz Max-Graser-Stadion – Baubeschluss
Bezug:
Vorlage 127/2021
BVKA 10.06.2021 / GR 22.06.2021

 Baubeschluss: Umsetzen Containeranlage vom
Ernst-Wiechert-Platz auf P3

Vorlage 158/2021
SozA 21.09.2021/ VA 12.10.2021/ GR 26.10.2021

 Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Betreuungs-
angebote in Kindertagesstätten und Schulen (Schuljahr
2021/2022)

Vorlage 159/2021
BVKA 16.09.2021 / SozA 21.09.2021

KiTa-Bedarfsplanung – Informationen zum Planungsstand

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Planung, den Terminplan und die Kostenberechnung (Anlagen 1 -3) zur Erweiterung der bestehenden Interimskindergarten-Containeranlage auf dem Parkplatz P3 an der Esslinger Straße zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Baugesuch einzureichen und die Maßnahmen wie beschrieben umzusetzen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Auf die Beschlussvorlage 127/2021 für den 1. Bauabschnitt (BA) wird verwiesen. Hier wurde bereits unter „Punkt 6 Vorausschau / weitergehende Überlegungen“ erläutert, dass die bestehende Containeranlage um die maximal mögliche Kapazität erweitert werden soll.

In der Beschlussvorlage 158/2021 wird die Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung beschrieben. Da der Bedarf an Kindergartenplätzen sehr hoch ist, sollte alles darangesetzt werden, neue Kindergartenplätze zu schaffen bzw. zu erhalten (vgl. auch Vorlage 159/2021). Daher soll dieses Interimsgebäude die Möglichkeit bieten, dass Kindergärten, die rückgebaut und neu errichtet werden, hier für den Zeitraum der Baumaßnahmen ihren Betrieb ohne Einschränkungen in der bisherigen Gruppengröße weiterführen können.

Es ist vorgesehen, dass der Melanchthon-Kindergarten in den Osterferien 2023 als erster Nutzer in das Interimsgebäude einziehen wird. Demzufolge werden zwei neu geschaffene Gruppen des Melanchthon-Kindergartens mit insgesamt 50 Kindern die Bestandsanlage vom Ernst-Wiechert-Platz (1. BA) nutzen. Das Betreuungsangebot sieht verlängerte Öffnungszeiten (VÖ/VÖ+) für 3 bis 6-Jährige (Ü3) vor.

Der 2. BA wird nördlich an den 1. BA durch einen Übergang angeschlossen (vgl. Anlage 1). Da das Bestandsgelände abfällt, wurde mit den Nutzern vereinbart, den Höhenunterschied durch 4 Stufen zu kompensieren. Der 2. BA wird barrierefrei auf einem Höhen-niveau ausgeführt. Das Obergeschoss ist ebenfalls barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar. Mit dem 2. BA wird ein neuer Eingangsbereich für den gesamten Gebäudekomplex geschaffen, der sich zum Parkplatz orientiert. Auf dieser Seite erfolgt der Hol- und Bringverkehr und die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden hier nachgewiesen.

Nach Fertigstellung der Erweiterung bietet sich die Möglichkeit, den gesamten Melanchthon-Kindergarten aus dem Philosophenweg aufzunehmen. Das heißt, es kommen insgesamt 4 Kindergartengruppen (65 Kinder) dazu. Diese gliedern sich folgendermaßen: 1x Ü3 Ganztagesgruppe (GT) mit 20 Kindern, 1x VÖ-Gruppe mit 25 Kindern für Ü3, 1 VÖ-Gruppe mit 10 Kindern für 1 bis 3-Jährige (U3) und 1 Spielgruppe mit 10 Kindern U3.

Nach Fertigstellung des Neubaus im Philosophenweg wird der Melanchthon-Kindergarten aus dem Interimsgebäude ausziehen und dem gesamten Kinderhaus Pfiffikus, das an der Silcherschule angegliedert ist und 5-gruppig betrieben wird, als Interimsgebäude dienen. Das bisherige Kinderhaus Pfiffikus hat 5 altersgemischte Gruppen mit jeweils 15 Kindern, sowie 2,5 Hortgruppen mit insgesamt 50 Kindern.

Durch die Größe des 2. BA der Containeranlage wird die Möglichkeit geschaffen, bereits im Interim zwei neue altersgemischte Gruppen für das Kinderhaus Pfiffikus zu eröffnen. Dies bedeutet, dass das Betreuungsangebot von bisher 75 Kinder auf 105 Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erhöht wird. Jede Gruppe setzt sich aus 10 Kindern Ü3 und 5 Kinder U3 zusammen. Die bisher im Bestandsgebäude der KITA Pfiffikus untergebrachten Hortgruppen werden voraussichtlich interimistisch im Untergeschoss (UG) der Silcherschule untergebracht werden. Derzeit finden bereits entsprechende Klärungen der Nutzer-bedarfe durch das Fachamt statt. Das Kinderhaus Pfiffikus wird bis zur Fertigstellung seines Neubaus im Interimsgebäude untergebracht sein.

Die Außenspielfläche des Kinderhauses ist weiterhin auf dem Außenbereich des Sportvereins vorgesehen, der ausreichend Platz für alle Gruppen bietet. Durch die gute Kooperation mit dem Sportverein können die Kinder die gesamte Rasenfläche täglich bis 17 Uhr nutzen.

2. Zeitlicher Ablauf

Es ist vorgesehen, dass Baugesuch für die Erweiterung der Containeranlage zeitnah nach dem Baubeschluss einzureichen und im Herbst 2022 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Fertigstellung des 2. BA ist im April 2023 geplant (vgl. Anlage 2), so dass die Inbetriebnahme des Interimsgebäudes und der Umzug des Melanchthon Kindergartens, nach erfolgter Abstimmung mit den Nutzern, in den anschließenden Osterferien erfolgen kann. Anschließend können die Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude des Melanchthon-Kindergartens beginnen.

Die Verwaltung strebt eine rasche Umsetzung der Neubaumaßnahme an, da erst nach Auszug des Melanchthon-Kindergartens aus dem Interimsgebäude, das Pfiffikus-Kinderhaus dort einziehen kann. Der Auszug des Kinderhauses Pfiffikus aus dem Bestandsgebäude bedingt wiederum erst einen möglichen Beginn der Baumaßnahmen am Silcherschulareal. Auch die Realisierung dieser Maßnahmen sind zeitnah umzusetzen, um den Ganztagesanspruch der Grundschul Kinder zu gewährleisten.

3. Kosten

Das beauftragte Architekturbüro hänle + philipp hat im Zuge der Entwurfsplanung eine Kostenberechnung erstellt. Eine Übersicht der Gesamtkosten ist in Anlage 3 dargestellt. Die Kosten für den 2. BA belaufen sich auf rd. 3,3 Mio. EUR brutto. Hierbei sind 10 % für Unvorhergesehenes und die Baupreisindexierung in Höhe von 6 % bis 2023 inkludiert.

Der ursprüngliche Kostenrahmen belief sich auf insgesamt 3,2 Mio. EUR und wurde entsprechend in der Haushaltsplanung veranschlagt. Im Zuge der vertieften Planung und Beteiligung von Fachplanern stellte sich heraus, dass für den 2. BA eine barrierefreie Erschließung und für die Küche eine Lüftungsanlage benötigt wird, die bisher nicht berücksichtigt wurden. Die erforderlichen zusätzlichen Finanzmittel von rd. 100.000,-€ werden im Haushalt 2023 veranschlagt.

Zur Berechnung der Folgekosten wird der 1.+2.BA berücksichtigt. Die Gesamtsumme der Baukosten beträgt für den 1.BA 850.000,- EUR und für den 2. BA 3.300.000,- EUR. Dies ergibt Gesamtbaukosten in Höhe von rd. 4.150.000,- EUR brutto. Aus dieser Summe wird die beiliegende Folgekostenberechnung (vgl. Anlage 4) aufgestellt.

Die Dauer der Nutzung des Interimsgebäudes kann derzeit noch nicht abschließend geklärt werden. Aus diesem Grund wurden beim Projekt keine entsprechenden Rückbaukosten berücksichtigt. Im Falle eines notwendigen Abbaus, Abtransports und Absetzens der Containeranlage in einem Lager in Fellbach sowie eines Rückbaus der Fundamente und Leitungen der kompletten Anlage (1.+2. BA) werden die reinen Baukosten, ohne Kosten für Einlagerung, auf rd. 300.000 EUR geschätzt und werden dann in der Haushaltsplanung entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 3.300.000,- €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 36500101-78710201.270 vorhanden
- über/außerplanmäßige Ausgabe _____ € notwendig
- Die erforderlichen zusätzlichen Finanzmittel in Höhe von 100.000,- € werden im
Haushaltsplan 2023 veranschlagt.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Anlage 1 – Planunterlagen Stand 10./11.01.2022
Anlage 2 – Terminplan Stand 18.11.2021
Anlage 3 – Kostenübersicht nach Kostenberechnung vom 16.01.2022
Anlage 4 - Folgekostenberechnung Stand 24.01.2022