



Amt / Abt.: 60/603
Az.:
Datum: 19.10.2020
Drucksache: STR-2020-10-28-
TOPÖ03
TOP: 3

Vorlage für:
Stadtrat

am:
28.10.2020

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Neubau KiTa Zech mit Quartiersplatz	
Beschluss-Vorschlag: <ol style="list-style-type: none">1. Die Vorentwurfsplanung für das Gebäude wird bestätigt.2. Das Stadtbauamt wird beauftragt, die Planung auf Basis der vorgelegten Vorentwürfe auszuarbeiten und die notwendigen Anträge zu stellen.3. Der Vorentwurfsplanung für Quartiersplatz wird bestätigt4. Die Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen, das Gesamtbudget für das Projekt wird festgelegt auf 6,9 Mio. € incl. MwSt.5. Die Vergaben für notwendigen Fachplaner werden vorbereitet.6. Die Verwaltung erhält Vollmacht, die entsprechenden Aufträge gemäß Haushaltsordnung zu vergeben.7. Der notwendige Grunderwerb (oder Tausch) wird getätigt.8. Die Kämmerei wird beauftragt, die entsprechenden Verträge auszuarbeiten.	

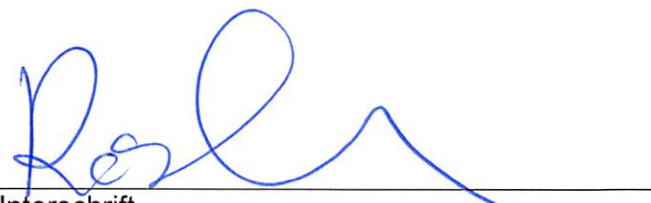
einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle


Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

< Amt 60/603 >

< Stadtbauamt / Hochbau >

Az.: OH

Drucksachen-Nr. STR-2020-10-28-TOPÖ03

Dem Stadtrat

in öffentlicher Sitzung am 28.10.2020

vorgelegt.

< „Neubau KiTa Zech mit Quartiersplatz“ >

I. SACHVERHALT

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2019. beschlossen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1847/7, Grenzsiedlung 7, 9 im Stadtteil Zech eine neue Kindertageseinrichtung mit sechs Gruppen (3 Kindergartengruppen, 3 Krippengruppen), zu errichten und die dafür erforderlichen Flächen von der GWG zu erwerben. Das Stadtbauamt wurde mit der Vorplanung beauftragt.

Mit der neuen Einrichtung soll ein erheblicher Beitrag zur Deckung des Bedarfs gewährleistet werden.

Im Januar 2019 wurde im Stadtrat die Bedarfsanalyse der Firma Planwerk vorgestellt, in dem der Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen für die nächsten Jahre prognostiziert wird. Vorgesehen ist, den Mehrbedarf zusammen mit kirchlichen Trägern und einem städt. Neubau zu decken. Daraus ergibt sich der Bedarf einer zusätzlichen 6-gruppigen Einrichtung.

1. Stand der Planungen

a) KiTa Gebäude

Die Abteilung Hochbau hat einen Entwurfsvorschlag mit Kostenschätzung erarbeitet und mit dem Zuwendungsgeber (vertreten durch die Regierung von Schwaben), der Abteilung Kinder, Jugend, Sport, dem zukünftigen Träger Stadt Lindau (B) lt. Hauptausschussbeschluss vom 05.10.2020, den betroffenen Nachbarn, den GTL, dem Behindertenbeauftragten, der Stadtplanung und der Bauaufsicht abgestimmt.

Krippen- und Kindergartenbereich sind gemeinsam im Baukörper untergebracht, jedoch funktional grundsätzlich separiert und nutzen übergreifende Funktionsbereiche wie Speise- und Küchenbereich, Zugang und Leiterinnenbüro gemeinsam.

b) KiTa Ausstattung

Die Ausstattung wird im Rahmen der späteren Planung gemeinsam mit dem Betreiber geplant. Aktuell werden hier für die Kostenansätze Erfahrungswerte angesetzt.

c) KiTa Außenanlagen

Es wird angestrebt, dass die GTL die Planung hierfür übernehmen. Aktuell werden hier für die Kostenansätze Kennwerte von Vergleichsprojekten angesetzt.

d) Quartiersplatz

Durch die Konzentration auf die KiTa ohne integrierte Wohnungen ergeben sich Potentiale für einen gut organisierten Vorbereich der KiTa mit der Möglichkeit, zur Aufwertung des Stadtteils einen kleinen, öffentlichen Quartiersplatz herauszubilden.

In Zusammenarbeit mit den GTL und der Stadtplanung wurde definiert, aus dem Gebäudeensemble (bestehend aus städtischer KiTa und Wohngebäude der GWG sowie der Fahrradüberdachung) eine multifunktionale Vorplatzsituation zu gestalten.

Diese soll nicht nur die Funktion der Stellplätze und Andienung der KiTa hervorragend erfüllen, sondern auch einen Ort der Begegnung für das Quartier schaffen. Einzelne Spielgeräte sollen angeboten werden. Möglich wären hier zum Beispiel Veranstaltungen der KiTa selbst, kleine Stadtteilstefte, Flohmärkte o.Ä..

Gleichzeitig wird das Ensemble mit Platzgestaltung durch seine städtebauliche Wirkung nun als öffentlicher Ort wahrnehmbar. Darüber hinaus wird die benachbarte Wohnbebauung nicht durch den Andienungsverkehr der KiTa belastet.

2. Kostenschätzung

	Mio. EUR inkl. USt.
a) KiTa Gebäude	4,7
b) KiTa Ausstattung	0,4
c) KiTa Außenanlagen	0,6
Summe KiTa inkl. Nebenkosten	5,7
d) Quartiersplatz	1,2
Gesamtkosten	6,9

Hinweis: Sollte der Abbruch durch die Stadt zu erfolgen haben, sind ca. 0,3 Mio. € zusätzliche Kosten zu erwarten.

3. Finanzierung

Im Haushalt der Stadt Lindau werden seit 2018 jährlich Mittel für die zukünftigen Investitionen im Bereich KiTa eingeplant (angesparte Mittel 1,6 Mio. EUR / VE 7,1 Mio. EUR). Für den Neubau der KiTa Zech sind im aktuellen Finanzplan 4,2 Mio. EUR angesetzt (Ansatz 2020 0,5 Mio. EUR / VE 3,7 Mio. EUR). Für den Haushalt 2021 müssten die Mittel entsprechend angepasst werden. Der Quartiersplatz wurde im Haushalt bisher nicht veranschlagt.

4. Förderung

a) KiTa Gebäude

Gemäß Art. 10 BayFAG (Bayerisches Finanzausgleichsgesetz) und der FAZR (Zuweisungsrichtlinie) gewährt der Freistaat Zuweisungen zum Bau von Kindertageseinrichtungen. Durch die staatliche Förderung soll erreicht werden, dass Kindertageseinrichtungen im notwendigen Umfang bereitgestellt werden können. Die Zuweisungen werden nur als Anteilfinanzierung gewährt. Zur Berechnung der zuweisungsfähigen Ausgaben werden Kostenrichtwerte festgelegt. Diese werden bei wesentlichen Änderungen des Baupreisindex des Stat. Bundesamtes der Kostenentwicklung angepasst. Die Kostenrichtwerte erfassen die Haupt- und Nebenflächen sowie die Nutzungs-, Verkehrs- und Technikflächen. Daraus errechnet

sich auf der Grundlage eines Summenraumprogrammes eine Kostenpauschale (zuwendungsfähige Kosten), auf die die Stadt Lindau eine Förderung erhält (ca. 50%). Im Summenraumprogramm werden lediglich die Hauptnutzflächen erfasst. Andere Flächen wie Flure, WCs, Treppen etc. sind nicht enthalten.

Nach bisherigen Kenntnissen wird die Höhe der Zuwendung nach FAG auf 1,5 Mio. EUR beziffert, dies entspricht ca. 26% der KiTa-Kosten.

b) KiTa Ausstattung

Die Förderung der Ausstattung ist in der Zuwendung für die KiTa integriert. Eine gesonderte Förderung der Ausstattung ist nicht vorgesehen.

c) KiTa Außenanlagen

Die Außenanlagen der KiTa selbst sind in den Fördersätzen der KiTa berücksichtigt und werden somit nicht separat bezuschusst.

d) Quartiersplatz

Der Ortsteil Lindau-Zech wurde ab dem Jahre 2000 aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gefördert. Die Förderung lief nach über 10 Jahren aus, da die wesentlichen Ziele erreicht wurden. Der Stadtteil wurde durch eine Vielzahl von Maßnahmen insgesamt erheblich aufgewertet. An eine Neubewerbung für ein Folgeprogramm ist nicht gedacht, da die Aufnahmekriterien, wie z.B. bauliche Missstände, soziale Brennpunkte, etc. nicht mehr erfüllt werden. Eine Förderung des Quartiersplatzes steht daher derzeit nicht in Aussicht.

II. FACHLICHE BEWERTUNG

1. Planung

a) KiTa Gebäude

Der Entwurf berücksichtigt die Belange der Nutzer und der städtebaulichen Einordnung. Der gemeinsame Bereich des Eingangs und Essens (über beide Geschosse) übernimmt die Brückenfunktion zwischen den räumlich separierten Kindergarten- und Krippenräumen.

Der Eingangsbereich kommuniziert außerdem die öffentliche Eigenschaft des Gebäudes zum Quartiersplatz nach außen.

Die einzelnen Funktionsbereiche und insbesondere Gruppenräume nutzen die ideale Ausrichtung des Grundstückes für eine hohe räumliche Qualität aus. Die Blickbeziehungen orientieren sich hier zum nicht bebauten Grünbereich.

Hervorzuheben ist noch die Anordnung des Fluchttreppenraumes, der gleichzeitig einen separaten Zugang für Lieferanten, Techniker, Firmen etc. ermöglicht. Der KiTa Betrieb bleibt hiervon somit gänzlich ungestört.

Ursprünglich sollten im KiTa Gebäude noch Wohnungen integriert werden. Testentwürfe ergaben hierzu allerdings Kubaturen, deren Zulässigkeit nur über ein Bauleitplanverfahren hätte ermöglicht werden können. Es hätte sich außerdem am Rand der Bebauung und der Grenze zum Nachbarland Österreich eine deutliche, bauliche Verdichtung ergeben und die notwendigen Stellplätze wären nur knapp nachzuweisen gewesen. Der Vorbereich der KiTa wäre allein von Stellplätzen geprägt gewesen.

Grobkostenschätzungen ergaben außerdem, dass eine weitere Konsequenz aus der Integration von Wohnungen höchstwahrscheinlich die Überschreitung von EU-Schwellenwerten für die Bauaufträge gewesen wäre. Die überwiegende Anzahl von Vergaben hätten dann über EU-weite Ausschreibungen erfolgen müssen, die neben längeren, zeitlichen Vorläufen auch eine Erhöhung der Baunebenkosten durch die Vergabeverfahren und zusätzlichem Aufwand für eine externe Projektsteuerung zur Folge gehabt hätten.

In der Gesamtabwägung kommt die Stadtverwaltung deshalb zu dem Ergebnis, eine Integration von Wohnungen in diesem Fall nicht vorzuschlagen.

b) Ausstattung KiTa Gebäude

Die Ausstattung wird sich auf einem angemessenen, nachhaltigen Niveau bewegen.

c) KiTa Außenanlagen

Der ideal ausgerichtete Außenbereich ermöglicht bei sparsamem Flächenverbrauch eine maximale Qualität, die sich aus dem angrenzenden Grünzug ergibt. Zur Nachbarschaft wird eine großzügige Begrünung als Abgrenzung vorgesehen.

d) Quartiersplatz

Der Platz erfüllt die Andienung für die KiTa, beherbergt die notwendigen Stellplätze, einige, kleinere Spielgeräte und bietet eine Fahrradüberdachung. Die Anlage ist so konzipiert, dass hier auch kleine Veranstaltungen stattfinden können. Die Fahrradüberdachung kann dabei ebenfalls mit genutzt werden. Er ist notwendig, um den entstehenden öffentlichen Begegnungsort zu gestalten und wird das Quartier insgesamt aufwerten.

2. Kosten

a) KiTa Gebäude

Die Kostenschätzungen wurden aus Vergleichsobjekten und zu erwartenden Aufwendungen ermittelt. Als Standard für die bauliche Qualität wurde sich an der Einrichtung „St. Ludwig“ orientiert.

b) KiTa Ausstattung

Wie bereits beschrieben, wird sich die Ausstattung auf einem angemessenen, nachhaltigen Niveau bewegen.

c) KiTa Außenanlagen

Die Kostenschätzungen wurden wie auch beim Gebäude aus Vergleichsobjekten und zu erwartenden Aufwendungen ermittelt. Als Standard für die bauliche Qualität wurde sich auch hier an der Einrichtung „St. Ludwig“ orientiert.

d) Quartiersplatz

Gegenüber dem umgebenden Straßennetz wurde hier eine leicht gehobene Qualität angenommen, die der Funktion und Bedeutung des Platzes für das Quartier und seinen funktionalen Anforderungen gerecht wird.

3. Fazit

Aus der Planung von Gebäude, Außenbereich und Quartiersplatz wird ein großer Gewinn für das Quartier und den Stadtteil Zech entstehen. Diese Wirkung ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen und kann so seine Wirkung entfalten.

Die neue Einrichtung wird außerdem einen erheblichen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an KiTa-Plätzen leisten und ist hierfür auch unbedingt erforderlich.

III. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Vorentwurfsplanung für das Gebäude wird bestätigt.
2. Das Stadtbauamt wird beauftragt, die Planung auf Basis der vorgelegten Vorentwürfe auszuarbeiten und die notwendigen Anträge zu stellen.
3. Der Vorentwurfsplanung für Quartiersplatz wird bestätigt
4. Die Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen, das Gesamtbudget für das Projekt wird festgelegt auf 6,9 Mio. € incl. MwSt.
5. Die Vergaben für notwendigen Fachplaner werden vorbereitet.
6. Die Verwaltung erhält Vollmacht, die entsprechenden Aufträge gemäß Haushaltsordnung zu vergeben.
7. Der notwendige Grunderwerb (oder Tausch) wird getätigt.
8. Die Kämmerei wird beauftragt, die entsprechenden Verträge auszuarbeiten.

Lindau, 19.10.2020


Hilmar Ordelheide
Stadtbauamt, Abt. Hochbau


Felix Eisenbach
Stadtkämmerer


Thomas Nuber
Leiter Hauptamt