

Federführendes Amt:
Stadtbauamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	15.09.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	29.09.2020

Betreff:

***Neubau Kindertagesstätte "Koppelesbach"
- Genehmigung der Vorplanung***

Beschlussvorschlag:

(Empfehlung an den Gemeinderat)

1. Die Vorplanung, Stand 08/2020, wird genehmigt.
2. Die Kostenschätzung, Stand 09/2020, mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 7,707 Mio. € wird genehmigt.
3. Das Projekt wird auf der Grundlage der genehmigten Vorplanung bis zur Entwurfsplanung entwickelt.

Produktgruppe / Maßnahme	36.50	038
Haushaltsansatz	500.000,00 €	
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest	33.700,00 €	
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren	2.500.000,00 €	
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 das Raumprogramm für den Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte genehmigt. Auf die Vorlage Nr. 219/2017 wird verwiesen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderhaus Koppellesbach“ wurde durch Beschluss des Gemeinderates am 26.03.2019 eingeleitet. Auf die Vorlage Nr. 040/2019 wird verwiesen.

Der für das Projekt erforderliche Grunderwerb wurde durch Beschluss des Gemeinderates am 26.03.2019 genehmigt. Auf die Vorlage Nr. 054/2019 wird verwiesen.

Die Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen ist durch Beschluss des Gemeinderates am 31.03.2020 im Umlaufverfahren erfolgt. Auf die Vorlage Nr. 065/2020 wird verwiesen.

Das Baugrundstück befindet sich im Wohnquartier Schelmenholz. Der Koppellesbach verläuft von Ost nach West und trennt das Grundstück in die nordwestlich gelegene Wiese/Grünfläche und die südlich gelegene Hochzeitswiese. Nach Osten wird das Grundstück durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Süden wird das Grundstück durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Hanweiler begrenzt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze schließt sich die Nachbarbebauung Burgenäcker in Form von zweigeschossigen Wohngebäuden an.

Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Hanweiler. Um den Verkehrsfluss auf der Gemeindeverbindungsstraße nicht zu beeinträchtigen, soll die Fahrbahn aufgeweitet und eine Aufstellfläche für Linksabbieger eingerichtet werden.

Über die geplante Zufahrt wird die Parkplatzanlage der Kindertagesstätte erschlossen. Es sollen insgesamt 22 Schrägparkplätze, 2 Behindertenstellplätze und 3 Längsparkplätze in einer Bring- und Abholzone hergestellt werden. Die gesamte Parkierungsanlage soll durchgrünt werden und bildet somit den östlichen Abschluss der bestehenden Hochzeitswiese.

Die fußläufige Erschließung der Kindertagesstätte und damit die Anbindung an das Wohnquartier Schelmenholz erfolgt im Südwesten über einen neu herzustellenden Fuß- und Radweg mit Anschluss an den Burgeräcker. Der nordöstlich des Baugrundstücks verlaufende Wirtschaftsweg wird ausgebaut. Er dient zum einen für die Andienung der Küche und führt zum anderen fußläufig wieder in das Wohnquartier Schelmenholz. Die Vorplanung der Verkehrsanlagen ist im Detail aus der Anlage 1 ersichtlich.

Die Vorplanung der viergruppigen Kindertagesstätte ist als eingeschossiges Riegelbauwerk konzipiert. Der Baukörper ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Der bestehende Verlauf des Gewässers kann somit unverändert bleiben.

Durch die Ausrichtung des Neubaus werden Blickbezüge zur bestehenden Landschaft aufgenommen. Der Neubau zeichnet sich durch einen rückseitigen Flachbau mit Gründach und einem geneigten Pultdach auf der Südseite aus.

Dadurch nimmt sich der Baukörper zu den unmittelbaren Nachbargrundstücken zurück und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Das Gründach tritt als Verlängerung der bestehenden privaten Gartenflächen auf. Das Pultdach bildet eine überdachte Terrasse aus und ist gleichzeitig konstruktiver Sonnenschutz für die zurücksitzenden Aufenthalts- und Gruppenräume.

Das Gebäude ist als Hybridkonstruktion in Massiv- und Holzbaukonstruktion geplant. Dier

rückwärtige Flachbau soll in Massivkonstruktion ausgebildet werden. Im südlichen Bereich des Gebäudes sollen die Wände der Aufenthaltsräume in Sichtbetonkonstruktion ausgeführt werden. Die sonstigen Wände sowie das Pultdach sind als Holzkonstruktion geplant. Die Gründung erfolgt „schwimmend“ auf einer tragenden Bodenplatte. Als Fassade ist eine senkrechte Holzschalung vorgesehen. Die Gebäudehülle wird so ausgelegt, dass ein KfW-Effizienzgebäude-Standard 55 erreicht wird.

Der Hauptzugang mit Windfang und Eingangshalle liegt an der südöstlichen Kante des Neubaus. In regelmäßiger Abfolge wechseln sich Flur- und Garderobebereiche ab, wodurch eine klare Orientierung für Kinder erreicht wird. Der Flur trennt die „lauten“ Aufenthalts- und Gruppenräume im Süden von „ruhigen“ Schlafräumen im Norden. Auf die Anlagen 2 – 8 wird verwiesen.

Das geforderte Raumprogramm wird mit der vorliegenden Vorplanung vollständig umgesetzt. Auf die Anlage 9 wird verwiesen.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum Klimaschutz am 24.09.2019 (s. Vorlage Nr. 170/2019) ist der Neubau im Plus-Energiestandard geplant. Eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom für den Eigenverbrauch ist ebenfalls Bestandteil der Vorplanung. Im Detail wird auf die Erläuterungsberichte Elektrotechnik (Anlage10) sowie Sanitär, Heizung, Lüftung (Anlage 11) verwiesen.

Der Außenspielbereich der geplanten Kindertagesstätte umfasst ca. 1.200 qm. Dieser ist unterteilt in Spielbereiche für über 3-jährige und unter 3-jährige Kinder. Bedingt durch die Lage zum Koppesbach wurde der Außenspielbereich naturnah, unter dem Motto „Wasser/Boote/Treibgut“ konzipiert. Im Detail wird auf die Anlage 12 und 13 verwiesen.

Die Kostenschätzung, Stand 08/2020, schließt mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 7,707 Mio.€ ab. Darin sind keine Reserven für Unvorhergesehenes oder Baupreissteigerungen enthalten.

Auf die öffentliche Erschließung (Maßnahmen an der Gemeindeverbindungsstraße) entfällt ein Kostenanteil einschließlich Baunebenkosten in Höhe von rd. 432 T€. Auf die Anlage 14 wird verwiesen.

Nach Genehmigung der Vorplanung durch den Gemeinderat erfolgt im nächsten Projektschritt die Ausarbeitung der Entwurfsplanung. Diese soll bis November 2020 fertig gestellt und anschließend zur Beratung und Beschlussfassung in die städtischen Gremien eingebracht werden. Parallel dazu wird vom Stadtentwicklungsamt auf der Grundlage der Vorplanung der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

Anlagen:

- Anlage 01 - Erläuterungsbericht Verkehrsanlagen
- Anlage 02 - Lageplan
- Anlage 03 - Grundriss EG, Schnitt A-A
- Anlage 04 - Schnitt B-B, Schnitt C-C
- Anlage 05 - Ansicht Südost, Ansicht Nordwest
- Anlage 06 - Ansicht Nordost, Ansicht Südwest
- Anlage 07 - Schnitt-Perspektive Innenraum
- Anlage 08 - Erläuterungsbericht zur Leistungsphase 2

- Anlage 09 - Soll ist Vergleich Raumprogramm, Berechnung Flächen und Rauminhalt
- Anlage 10 - Erläuterungsbericht Elektrotechnik
- Anlage 11 - Erläuterungsbericht Sanitär-Heizung-Lüftung
- Anlage 12 - Erläuterungsbericht Außenanlagen
- Anlage 13 - Außenanlage Spielbereich-Erschließung
- Anlage 14 - Kostenschätzung