



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Referent für Interne Dienste und Schulen Frank Klingenberg	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Diana Iglesias

Altstadtkindergarten: Ersatzneubau eines 3-gruppigen Kindergartens mit Neubau einer 2-gruppigen Kinderkrippe, Vorstellung Entwurfsvarianten

Anlagen:

- 1) Lageplan, Flächen, Grundrisse und Ansichten der eingeschossigen Variante
- 2) Lageplan, Flächen, Grundrisse und Ansichten der zweigeschossigen Variante
- 3) Playmobilschiff-Spielanlage

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	25.07.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.07.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

I. Der Weiterverfolgung der Planung der eingeschossigen Entwurfsvariante wird zugestimmt. Die Stellplatzumfahrt wird als sinnvoll erachtet und soll eingeplant werden. Der ausgearbeitete Entwurf inkl. Kostenberechnung wird dem Stadtrat im September 2017 zur Freigabe vor Antragstellung der FAG-Fördermittel vorgelegt.

II. Der Interimsunterbringung der Kindergartengruppen in den Pavillons der Christian-Maar-Schule wird zugestimmt.

III. Der Annahme der Spende Playmobilschiff-Spielanlage im Wert von ca. 150.000 € wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	---		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Gesamtkosten ca. 3.400.000 € Einnahmen an Fördermitteln ca. 1.273.000 €		
Haushaltsmittel vorhanden	Auf dem Produktsachkonto 365203.0961001-0427 wurden 2017 345.000,00 € bereitgestellt. Darüber hinaus besteht eine Verpflichtungsermächtigung über 3.050.000,00 €.		
Folgekosten	Wartungskosten, Bauunterhalt, Ausstattung im laufenden Betrieb		

I. Zusammenfassung

Für die Planung des Ersatzneubaus eines 3-gruppigen Kindergartens mit Neubau einer 2-gruppigen Kinderkrippe ist das Büro Dürschinger Architekten aus Fürth beauftragt. Nach Abschluss der Vorplanung werden zwei Entwurfsvarianten zur Entscheidung vorgelegt. Ebenso wird die geplante Stellplatzumfahrt an der Petzoldstraße, die geplante Interimsunterbringung des Kindergartens in den Pavillons der Christian-Maar Schule sowie die in Aussicht gestellte Zuwendung einer Playmobilschiff-Spielanlage vorgestellt.

II. Sachverhalt

1. Entwurfsvarianten

Folgende Grundlagen wurden bei der Planung beachtet:

Förderfähiges Raumprogramm

Die von der Regierung von Mittelfranken vorgegebenen Flächen für Gruppen- und Intensivräume, Mehrzweckräume, Personal- und Lagerflächen etc. wurden vorgesehen.

Städtebauliche Bewertung

Beide Varianten sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig. Grundsätzlich sind bei der Planung denkmalrechtliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Durch die geplante hohe Bebauung mit Einzelhandel an der östlichen Grundstücksgrenze wird der direkte Bezug zu den umliegenden Denkmälern nicht mehr gegeben sein.

Es wurde empfohlen die Gebäudekanten der nebenliegenden Bebauung durch den geplanten Neubau aufzunehmen. Diese Vorgabe wurde eingehalten.

Aus städtebaulichen Gründen wäre die zweigeschossige Variante zu favorisieren. Dies darf sich den funktionalen Vorteilen in unserem Falle jedoch unterordnen.

Anforderungen der Nutzer

Aus Sicht der Nutzer werden ausdrücklich genügend Rückzugsmöglichkeiten und Ruhezonen benötigt sowie eine starke Beziehung zwischen Gruppenräumen und Außenspielflächen. Beide Einrichtungen sollen direkte Zugänge zum Garten, Schmutzschleusen und eigene kleinere Ausgabeküchen haben.

Ein gemeinsamer Eingang mit zentral angeordneten Leitungs- und Personalräumen ist wünschenswert.

Für die räumliche Nutzung wird momentan ein Pädagogisches Konzept (inkl. Krippe) entwickelt. Dies orientiert sich in Richtung offenes Konzept, d.h. die Räume werden themenbezogen ausgearbeitet. Grundsätzlich wird jedoch ein Gebäude geplant, in dem in der Zukunft verschiedene pädagogische Konzepte umgesetzt werden könnten.

Einbindung des Elternbeirats

Die Entwurfsvarianten wurden dem Elternbeirat bereits vorgestellt. Ebenso erfolgte eine Besichtigung der vorgeschlagenen Interimsunterbringung in den Pavillons der Christian-Maar-Schule.

Wirtschaftliche Planung

Im Zuge der Vorentwurfsbesprechungen wurden die Vorschläge des Architekturbüros sukzessive optimiert.

Es erfolgte eine Reduzierung der Verkehrsflächen sowie eine Verlagerung von Lagerflächen in kostengünstiger zu erstellende ungedämmte Nebengebäude im Außenbereich.

Es ist vorgesehen, auf eine mechanische Lüftungsanlage zu verzichten, das Gebäude in low-

tec Standard auszuführen und über Querlüftungsmöglichkeiten natürlich zu belüften.

Als energetischer Standard wurde der aktuelle EnEV-Standard als ausreichend betrachtet. Um die Verpflichtung zum Einsatz regenerativer Energien zu erfüllen, wird eine Heizung über Luft-Wärmepumpen vorgesehen. Nach durchgeführter Amortisationsberechnung ist dies kostengünstiger, als über eine noch stärkere Wärmedämmung der Fassade zu kompensieren.

Baumschutz

Beide Varianten kommen mit einem minimalen Eingriff in den Baumbestand aus. Nach heutigem Kenntnisstand wird bei beiden Varianten jeweils nur ein Baum ersetzt werden müssen.

a) 2-geschossige Variante

Fläche: BGF (R + S): ca. 1.100 qm

Zweigeschossiger kompakter Baukörper um ein zentrales offenes Treppenhaus. Kindergarten mit 75 Kindern und Mehrzweckraum im Obergeschoss. Zugang zum Garten über Fluchtbalkone und 2 Außentreppen.

Kinderkrippe für 25 Kinder und Personalbereich im Erdgeschoss. Gruppenräume mit direktem Zugang zum Grün. Aufzug und Fluchtbalkone notwendig.

Vorteile:

Städtebauliche Präsenz

Kompakte Bauweise

Etwas größeres Restgrundstück für Freianlagengestaltung

Nachteile:

Treppenhaus notwendig, Flächenverbrauch

Treppenhaus wird von den Nutzern als Unruhe- und Gefahrenquelle gewertet

Aufzug notwendig, Bau- und Betriebskosten

Fluchtbalkon notwendig, schwierigerer Rettungsweg

Kein ebenerdiger Gartenzugang für die Kindergartenkinder

Etwas teurer

b) Erdgeschossige Variante

Fläche: BGF (R + S): ca. 1.010 m²

Die erdgeschossige Variante bietet als spiegelverkehrtes „C“ zwei separate Spangen für Kindergarten und –krippenbereich, jeweils mit direkt zugeordneten Außenflächen.

Die Baukörperform zeigt sich geschlossen an der östlichen Grundstücksgrenze und öffnet sich zu den Außenräumen im Westen.

Der nördliche Flügel beinhaltet die Kinderkrippe und bietet einen geschützten Außenbereich für die Kinderkrippenkinder.

Der südliche Flügel umfasst den Kindergarten, zweispännig an einem Mittelflur mit wandintegrierten Garderoben aufgereiht, jeweils mit direkten Ausgängen von allen Gruppen- und Intensivräumen ins Freie.

Im Gebäuderücken befindet sich der Mehrzweckraum, welcher mittels Schiebewand mit dem nebenliegenden Flur räumlich verbunden werden kann.

-> Flur und MZR können zusammengeschaltet werden

- > Anbindung an Tageslicht zum Innenhof und Raumvergrößerung
- > Querlüftung
- > Fensteröffnungen zum Gehsteig minimiert

Insgesamt wenig Verkehrsflächen, lediglich der Mittelflur im Kindergarten (auch hier Mehrfachnutzung durch Garderoben + Außenzugang)

Ansonsten: Foyer = Eltern Warten

Kleine Küche mit Bistrobereich neben MZR

Kinderkrippe: Mehrfachnutzung Bistro/Küche Garderobe

Eine Aufstockbarkeit soll nicht vorgesehen werden, da sie als unwirtschaftlich und pädagogisch nicht sinnvoll eingeschätzt wurde.

Vorteile:

Kein Treppenhaus notwendig

Kein Aufzug notwendig

Kein Fluchtbalkon notwendig

Leichtere Flucht- und Rettungswege

Ebenerdiger Gartenzugang für die Kindergartenkinder

Gutes Zusammenspiel von Innen- und Außenräumen in der Gesamtanlage

Gute Unterteilung der Außenanlagen,

Trennung der Bereiche Kindergarten, Kinderkrippe durch das Gebäude selbst

Unkomplizierte Kommunikationsprozesse bei Betrieb auf einer Ebene

Flexiblerer Personaleinsatz auf einer Ebene möglich

Nachteile:

Geringere städtebauliche Präsenz

Keine kompakte Bauweise

-> mehr Fläche Gebäudehülle, v.a. Bodenplatte und Dach -> höherer Energieverbrauch

Etwas kleineres Restgrundstück für Freianlagengestaltung

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, aus funktionalen, pädagogischen (u.a. direkte Gartennutzung und –beziehung für Kindergarten- und Kinderkrippenkinder) und organisatorischen Gründen die Ausarbeitung der eingeschossigen Variante weiterzuverfolgen.

Dies entspricht auch der klaren Auffassung der Kindergartenleitung sowie der Beschäftigten.

Der Elternberater hat sich diesem Vorschlag angeschlossen.

2. Temporäre Unterbringung

Nach Fertigstellung der neuen Einrichtung des BRK an der Herderstraße könnten ab Anfang 2018 die Räume in den Pavillons der Christian-Maar-Schule übergangsweise zur Unterbringung der Kindergartengruppen genutzt werden.

Grundsätzlich sind die Räumlichkeiten gut für eine Nutzung durch Kindergartenkinder geeignet. Die Räume wurden bereits durch Kindergartenleitung und Elternbeirat besichtigt und wurden einhellig sowie grundsätzlich positiv bewertet.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, aus Gründen der guten Nutzbarkeit der Pavillons die Interimsunterbringung in den Pavillons bei der Christian-Maar-Schule vorzusehen.

3. Stellplatzumfahrt

Beide Varianten bieten nach Norden einen Vorplatz mit Umfahrt der Stellplätze und somit einen verkehrsberuhigten Bereich zum Bringen und Abholen der Kinder. Trotzdem ist der Neubau nördlicher situiert als das bisherige Gebäude und nimmt die Kanten der umliegenden Bebauung auf.

Aus verkehrstechnischen Gründen wäre die Umfahrt von großem Vorteil. Sie entlastet die als Sackgasse angelegte Petzoldstraße und erleichtert auf Pkw angewiesenen Eltern das Bringen und Abholen der Kinder.

Seitens Stadtplanung wurde die Gebäudeanordnung mit Bezug auf die benachbarten Raumkanten sehr positiv gesehen und auch die Stellplatzumfahrt befürwortet. Durch die Umfahrt erfolgt zudem eine Aufweitung der öffentlichen Fläche zum schmalen Fußweg hin.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen die Stellplatzumfahrt umzusetzen.

4. Playmobil-Schiff

Die "Stiftung Kinderförderung von playmobil" mit dem Sitz in Zirndorf konnte von der Kindergartenverwaltung dazu gewonnen werden, dem Altstadtkindergarten die Zuwendung einer Playmobilschiff-Spielanlage in Aussicht zu stellen. Die Kinderstiftung spendet jährlich bundesweit eine Playmobilschiffanlage an eine Kindereinrichtung.

Zu dem Umfang der Spende gehören neben dem Schiffskörper auch angebaute Kletter- und Spielgeräte, sowie die Planung und Gestaltung des Schiffsumfeldes. Ebenso in der Spende enthalten ist die Übernahme des Unterhalts, der Erhaltung sowie der wesentlichen Verkehrssicherung der Spielanlage durch die Stiftung für die Dauer von 10 Jahren. Der Wert der Zuwendung liegt bei insgesamt ca. 150.000 €.

III. Kosten

Obwohl die zweigeschossige Variante über eine höhere Bruttogeschossfläche verfügt, liegen die bisherigen Kosteneinschätzungen nur knapp auseinander.

Den Mehrkosten durch Treppe, Laubengang und Aufzug stehen bei der eingeschossigen Variante höhere Dach- und Bodenplattenflächen mit entsprechendem Bodenaustausch gegenüber.

Die eingeschossige Variante wird dennoch als geringfügig kostengünstiger eingeschätzt.

Bei den Betriebs- und Folgekosten werden auch keine größeren Unterschiede erwartet.

Den etwas höheren Energiekosten bei der eingeschossigen Variante stehen Einsparungen bei Wartung und Betrieb des Aufzugs gegenüber.

Es wird in den anstehenden weiteren Planungen angestrebt, die Kosten (die bisherige grobe Kostenschätzung geht von Kosten in Höhe von 3,4 Mio € aus) zu reduzieren. Eine konkrete Kostenberechnung wird im September 2017 nach Fertigstellung der Entwurfsplanung mit entsprechender Fachplanerbeteiligung vorgestellt.