

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.11/068/2018

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Sylvia Erger-Kreitmaier
--

Altstadtkindergarten: Ersatzneubau eines 3-gruppigen Kindergartens mit Neubau einer

2-gruppigen Kinderkrippe, Anpassung des Entwurfs und Kostenberechnung

Anlage:

Grundriss mit Freiflächen, Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Stadtrat	26.01.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der dargestellten Planung sowie der Kostenberechnung wird zugestimmt.

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 Entwurfsplanung werden der Entwurf und die korrespondierende Kostenberechnung vorgelegt.

Ebenso werden der Entfall der bereits beschlossenen Stellplatzumfahrt an der Petzoldstraße sowie die vorgenommene Wirtschaftlichkeitsüberprüfung zum Einsatz einer PV-Anlage vorgestellt.

II. Bisherige Erörterungstermine und Stadtratsbehandlungen:

Stadtrat, 30.09.2016:

Dem Neubaukonzept für die drei Kindergarten- und die zwei Kinderkrippengruppen auf dem Grundstück des Altstadtkindergartens wird zugestimmt.

Stadtrat, 24.02.2017

Mit der Objektplanung werden das AB Dürschinger aus Fürth, das Ingenieurbüro Zeisig aus Birgland sowie das IB Dr. Kreuz & Partner aus Nürnberg beauftragt. Die Planer sollen im Rahmen der LPH 1-3 eine Kostenberechnung erstellen.

Stadtrat, 28.07.2017:

Der Weiterverfolgung der Planung als eingeschossige Entwurfsvariante wird zugestimmt.

III. Sachverhalt

1. Entwurf

Der bereits im Juli vorgestellte erdgeschossige Vorentwurf wurde ausgearbeitet und komprimiert. Er entspricht im Wesentlichen der heute präsentierten Variante.

Folgende Flächen beinhaltet das Projekt:

BGF (R + S): ca. 1.025 m²

BRI inkl. Vordach: 4.545 m²

NrF (R) (Nettofläche): 828 m²

NrF (S) (überdachte Fl.) 97 m²

Das Gebäude wird in Holzbauweise mit Brettstapeldecken (Gewerke weise ausgeschrieben) errichtet.

Ein Kostenvergleich mit einer Massivbauweise wurde geführt.

Durch den Entfall von Innenputz und abgehängten Decken sowie eine kostengünstige (weil thermisch einfache, keine Isokörbe notwendig) Ausführbarkeit der Dachauskragungen gibt es keine preislichen Unterschiede im Vergleich zu einer Massivbauweise.

Die auskragenden Dächer im Bereich der Gruppenräume sind wesentlicher Entwurfsbestandteil und bieten eine erhöhte Außenraumqualität in den witterungsgeschützten Außenbereichen und tragen wesentlich zum sommerlichen Wärmeschutz bei.

Die Vorteile einer Holzkonstruktion werden in einer wesentlich geringeren Belastung der Umgebung durch minimierten Baustellenverkehr gesehen.

Ebenso wird die Bauweise als ökologischer und kindgerechter bewertet.

2. Stellplatzumfahrt

Auf Vorschlag der Architekten wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Petzoldstraße für das Holen und Bringen der Kinder im Juli eine Stellplatzumfahrt vorgeschlagen und vom Stadtrat beschlossen.

Im Nachgang wurde während der detaillierteren Ausarbeitung der Außenanlagen die Stellplatzumfahrt von den Architekten wieder verworfen.

Gründe hierfür sind Sicherheitsaspekte, weil sich nach der Verschiebung des Gebäudes nach Norden aus wirtschaftlichen Gründen, die Fläche zwischen den Stellplätzen der bringenden Eltern und dem Gebäude reduziert hat, so dass der stattfindende Autoverkehr als Gefahrenpotential eingestuft wurde.

Die entfallene Entlastung der Petzoldstraße wird durch die Tatsache, dass die Umfahrt auch nur Kapazität für max. 1-2 Fahrzeuge geboten hätte (5 Stellplätze waren auch bisher als Querparker von der Straße aus anzufahren gewesen) als geringfügig gesehen.

Die aktuell vorgeschlagene Vorplatzgestaltung ist ansprechender gestaltet und trennt klar zwischen den Stellplätzen der Mitarbeiter und einer Hol- und Bringzone für die Eltern und Kinder.

3. Beurteilung PV-Anlage

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Möglichkeit des Einsatzes einer Photovoltaik-Anlage zu überprüfen. Hierfür wurde vom beauftragten Planungsbüro Kontakt mit Herrn Humpenöder aufgenommen.

Es stellte sich heraus, dass die zum Einsatz kommen könnte Anlage in Hinblick auf Größe und Ausnutzung nicht vergleichbar ist.

Eine Kühlung mittels PV-Anlage ist nicht vorgesehen, da im Gebäude eine low-tec Ausführung der Haustechnik zur Ausführung kommt. Auch auf eine Lüftungsanlage wurde verzichtet, da Fensterlüftung in Kombination mit Oberlichtern zur Querlüftung ausreichend ist.

Eine durchgeführte Amortisationsberechnung ergibt folgende Amortisationen:

- Anlagengröße 10 kWp, 9,5 Jahre
- Anlagengröße 15 kWp, 12,9 Jahre
- Anlagengröße 20 kWp, 14,9 Jahre

Die Beschattung ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

Es ist von einer großflächigen Beschattung auszugehen.

Durch das niedrige Dach auf dem erdgeschossigen Baukörper tritt die PV Anlage als aufgeständerte Konstruktion stark in Erscheinung.

Die Dachaufsicht ist aus Gründen der starken Einsehbarkeit von der neu geplanten Wohnbebauung auf dem Zöllnertorareal als begrüntes Dach auszuführen. Dies kann in den Bereichen, die mit Photovoltaikmodulen belegt sind, nicht umgesetzt werden.

Aus vorgenannten Gründen wird von einer größeren PV-Anlage im Projekt abgeraten.

Bei einer Ausführung der kleinen Anlage mit ca. 10 KW, käme es zu baukonstruktiven Mehrkosten von ca.: $61 \text{ qm} \times \text{ca. } 143,- \text{ €/qm} = \text{ca. } 8.710,- \text{ €}$

Die Kosten für die PV-Anlage sind mit ca. 17.850,- € geschätzt.

Die zusätzlichen Kosten von insgesamt ca. 26.560,- € müssen zusätzlich zu Verfügung gestellt werden.

Weiteres Vorgehen

Voraussetzung für die Fortführung der Maßnahme ist die Zustimmung der Stadt Schwabach zur weiteren Planung und Durchführung der Baumaßnahme, die Bereitstellung der fehlenden Haushaltsmittel und die förderrechtliche Genehmigung der Anträge durch die Regierung von Mittelfranken.

Nach der Einreichung der vorgenannten Anträge soll im unmittelbaren Anschluss die Planung weitergeführt werden.

Nach Zustimmung der Regierung von Mittelfranken ist geplant, die Ausschreibungen so zu erstellen, dass die Abbrucharbeiten im Frühjahr 2018, die Rohbauarbeiten im Herbst 2018 und die Gebäudehülle, Haustechnik sowie Innenausbau und Außenanlagen in 2019 ausgeführt werden können.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, für den vorgelegten Entwurf den Förderantrag zu stellen. Mit den weiteren Leistungsphasen 4-6 (Genehmigungsplanung, Werkplanung und Ausschreibung) soll ebenfalls begonnen werden.

Als PV-Anlage sollte nur eine kleinere Anlage auf dem nördlichen Gebäudeteil zur Ausführung kommen.