

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/664/2020	Az.: 460
Datum der Sitzung 15.12.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bereitstellung von zusätzlichen Kindergartenplätzen auf dem Grundstück des ehemaligen Hausmeisterpavillons in Oppelsbohm und Schaffung von bis zu zwei Interimsgruppen im Bürgersaal des Feuerwehrhauses Süd in Steinach

Die Verwaltung hat sich aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderats zusammen mit der beauftragten Architektin Ursel Ackermann aus Ödernhardt seit der Sitzung vom 27.10.2020 intensiv mit den möglichen Varianten zur Schaffung weiterer Betreuungsplätze am Standort des ehemaligen Hausmeisterpavillons in Oppelsbohm befasst. Im Vordergrund stand dabei, neben der Definition des benötigten Raumprogramms für eine zweigruppige Einrichtung, die Beschaffung näherer Informationen zu der präferierten modularen Containeranlage und die Einholung von Erfahrungswerten aus dem Betrieb von derartigen Anlagen bei kommunalen Trägern. Darüber hinaus wurde die vom Gemeinderat gewünschte grobe Ermittlung der Herstellungskosten für die in Frage kommenden Varianten von Architektin Ackermann vorgenommen.

Modulare Stahlcontainer:

Die Firma Algeco GmbH aus Kehl ist einer der führenden Anbieter für modulare Raumsysteme in Deutschland. Ihr Angebotsportfolio umfasst auch kommunale Branchenlösungen für Schulen und Kindertageseinrichtungen. Eine Containeranlage des Unternehmens für eine Kindertageseinrichtung ist seit dem vergangenen Jahr im Stadtteil Rielingshausen der Großen Kreisstadt Marbach am Neckar an der Backnanger Straße in Betrieb. Der zweigeschossige Kindergarten mit Krippe soll aufgrund eines Beschlusses des Stadtrats allerdings nur als Übergangslösung während den anstehenden Sanierungsarbeiten des eigentlichen Kindergartengebäudes dienen. Eine langfristige Lösung war vom Gremium an dem Standort im Bereich der angrenzenden Halle nicht gewünscht worden. Weitere zusätzliche Betreuungsplätze sollen deshalb an anderer Stelle im Stadtgebiet entstehen.

Auf eine optisch ansprechende Außengestaltung wurde vor diesem Hintergrund kein besonderer Wert gelegt. Eine gefällige Fassadenverkleidung vor den grauen Containern ist daher nicht vorhanden. Ebenso fehlt eine spezielle Bedachung der verbauten Module. Das Baufeld selbst ist wegen der befristeten Nutzung nur provisorisch hergerichtet worden, weshalb auf eine Stahlbetonbodenplatte als Untergrund für die Containermodule ebenfalls verzichtet wurde. Man hat sich vielmehr dazu entschieden, die Aufstellfläche nur mit Schotter zu befestigen und den vorhandenen leichten Geländeversatz durch L-Stein-Elemente auszugleichen.

Alle Erschließungs- und Außenanlagen sowie der Spielbereich sind aufgrund der genannten zeitlichen Planungen nur sehr spartanisch ausgeführt worden. Eine Barrierefreiheit zum Obergeschoss besteht nicht. Nach Mitteilung der Stadtverwaltung Marbach am Neckar handelt es sich bei den einzelnen, miteinander verbundenen Stahlmodulen um Container mittlerer Ausstattung ohne Klimatisierung und Aufzug sowie einfacher Sonderausstattung. Die Containeranlage wurde von der Stadt Marbach am Neckar nicht erworben, sondern zu einem Preis von 400.000 € pro Jahr von der Firma Algeco GmbH angemietet.

Im Rahmen einer Besichtigung am 11.11.2020 konnte sich Architektin Ackermann zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Haupt- und Bauamtes vor Ort einen Eindruck über den zweigruppigen Kindergarten mit Krippe verschaffen. Die bisherigen Erfahrungen der Stadt und der evangelischen Kirchengemeinde Rielingshausen als Träger der Einrichtung haben gezeigt, dass die Container als befristete Übergangslösung mit Abstrichen bei Schallschutz, Wärmedämmung, Nutzung und Barrierefreiheit als Kindertageseinrichtung geeignet sind. **Sowohl die Stadtverwaltung als auch die Einrichtungsleitung kommen jedoch übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die gewählte Containervariante für eine dauerhafte Nutzung aus ihrer Sicht ungeeignet ist.**

Die grob geschätzten Kosten für den Erwerb der Container mit höherwertiger Ausstattung werden bei einer erforderlichen Grundfläche von 450 m² für eine zweigruppige Einrichtung in Berglen auf ca. 1,1 Mio. Euro geschätzt. Weitere, wegen der aktuell noch fehlenden Detailplanung der Kindertageseinrichtung nicht bezifferbare Aufwendungen entstehen für das Herichten des Grundstücks einschließlich der geländebedingten Stützmauern, die aufwendigere Gründung der Anlage sowie die erforderlichen Außenanlagen. Hinzu kommen Kosten für eine vorgelagerte Außenfassade, ein die Container überspannendes Dach sowie eine eventuelle Aufzugsanlage zur Herstellung der für einen Dauerbetrieb erforderlichen Barrierefreiheit des Obergeschosses. Ferner sind die Planungs- und Ausschreibungskosten sowie die Genehmigungsgebühren in dem genannten Betrag nicht enthalten.

Aufgrund der Erfahrungen der Stadtverwaltung Marbach am Neckar bzw. des kirchlichen Trägers, der zu erwartenden Grundkosten sowie der für einen Dauerbetrieb notwendigen Spezifikationen ist fraglich, ob die Containeranlage tatsächlich eine geeignete Variante für die Gemeinde Berglen darstellt.



Containeranlage in Marbach-Rielingshausen

Skelettbauweise:

Der Skelettbau ist eine Bauweise, die ein tragendes Gerippe beschreibt. Seine nicht tragenden Zwischenräume werden mit Holz, Glas oder mineralischen Baustoffen ausgekleidet. Die vertikalen Lasten übernehmen bei der Skelettbauweise die einzelnen Elemente wie Deckenplatten, Unterzüge, Stützen und Fundamente. Innerhalb der Zwischenräume findet keine Lastabtragung statt, sondern sie bilden nur einen Abschluss der Wand nach außen. Die verwendeten Materialien im Skelettbau sind Konstruktionsholz, Stahl oder Stahlbeton. Diese bieten die Möglichkeit, große Spannweiten zu überbrücken und können auch modular zusammengebaut werden. Die Vorteile des Skelettbaus liegen dabei ganz klar in der Systematisierung der Gebäudestruktur und von dessen Bauteilen. Die Gestaltung des Grundrisses und der Fassade kann flexibel gehalten werden. Spätere Umbaumaßnahmen an einzelnen Wänden lassen sich problemlos bewerkstelligen, da diese keine lastabtragende Funktion besitzen.

Im Stadtteil Höfen wurde von der Großen Kreisstadt Winnenden im vergangenen Jahr eine eingruppige Kindertageseinrichtung im Skelettbau errichtet. Um nähere Informationen und Erfahrungen zu der beschriebenen Bauweise, den Herstellungskosten und der Ausschrei-

bungsthematik zu erhalten, hat die beauftragte Architektin Ursel Ackermann mit dem Bauamt der Stadt Winnenden Kontakt aufgenommen. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach in Höfen ist auf einer Stahlbetonbodenplatte in **Stahlskelettbauweise** errichtet worden. Für die Außenwände wurde eine gedämmte Holzkonstruktion mit waagerecht verlaufender Lärchen-dielenverschalung verwendet.

Die Vorlaufzeit für die Vorentwurfsplanung betrug nach Aussage der Stadtverwaltung rd. sechs Monate. Der Herstellungsprozess bis zur Bezugsfertigkeit der Einrichtung hat nach Vorliegen der Baugenehmigung ab Auftragsvergabe weitere 12 Monate in Anspruch genommen. Der Bau des Gebäudes wurde nicht über Einzelgewerke vom Bauamt der Stadt organisiert, sondern durch einen Generalunternehmer schlüsselfertig zu einem Gesamtpreis von 650.000,-- € (ohne Verfahrens- und Ausschreibungskosten, Erschließungs- und Außenanlagen) errichtet. Im Vorfeld musste deshalb eine komplexe europaweite Ausschreibung von der Stadtverwaltung durchgeführt werden.

Die beschriebene Skelettbauweise wäre auch für die geplante Kindertageseinrichtung in Berglen geeignet. Der vorgesehene Standort an der Sporthalle setzt aufgrund der Platzverhältnisse und der topografischen Bedingungen des Geländes allerdings eine zweigeschossige Ausführung voraus. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund höherer statischer und brandschutztechnischer Anforderungen (Einhausung der Stahlträger oder Verwendung von Stahlbetonstützen) mit höheren Baukosten als bei der eingeschossigen Einrichtung in Winnenden-Höfen zu rechnen. Die von Frau Ackermann grob geschätzten Baukosten belaufen sich auf ca. 1,55 Mio. € zzgl. der Kosten für Mobiliar, Ausstattung, Spielgeräte und Außenanlagen sowie der Nebenkosten (Baugenehmigung, Honorar).

Darüber hinaus müsste, um die Kinderbetreuung im kommenden Jahr bis zur Fertigstellung der neuen Kita sicherzustellen, eine Interimseinrichtung geschaffen werden.



Eingruppige Kita in Winnenden-Höfen

Weitere Ausführungsvarianten wären aus Sicht der Architektin und der Verwaltung die Holzmodul- und die Holzständerbauweise oder eine Kombination aus Massiv- und Holzständerbauweise.

Die **Holzmodulbauweise** gilt heute ebenfalls für bestimmte Bauvorhaben als eine bewährte Standardbauweise. Ein entscheidender Vorteil des Holzmodulbaus ist die Vorfertigung der Bauteile im Werk bzw. Zimmereibetrieb. Dort entstehen einzelne hochpräzise geschnittene Elemente mit geringeren Maßtoleranzen als regulär im Baubereich. Das eröffnet dem Modulbau, bei dem sich die Bauelemente letztendlich auf der Baustelle perfekt ineinanderfügen sollen, entscheidende Vorteile. So werden heute ganze Raummodule vorproduziert, die dann millimetergenau und in kurzer Zeit auf der Baustelle zusammengefügt werden. Der eigentliche Zeitfaktor für die Herstellung eines Gebäudes entfällt daher auf die Produktion der Module im Werk in der Zimmerei.

Auch bei dieser Bauweise muss ein besonderes Augenmerk auf die Ausschreibungsthematik gelegt werden, da eine beschränkte Ausschreibung bei einer Überschreitung der festgelegten Wertgrenzen nicht möglich ist und folglich ein zeitlich deutlich anspruchsvolleres öffentliches Verfahren durchgeführt werden müsste.



Beispiel Holzmodulbau

Die **Holzständerbauweise** gehört zu der Bauweise des Fachwerks. Bei dieser Form des Holzbaus bilden die sogenannten „Ständer“ das tragende Gerüst vom Boden bis zum Dach. Sie übernehmen damit vollständig das Gewicht des Hauses. Dies macht einen entscheidenden Vorteil dieser Bauweise aus, denn durch die speziellen Stützenkonstruktionen sind tragende Wände im inneren des Hauses weitgehend überflüssig. Dies wiederum ermöglicht zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Wandaufbau und im Inneren flexible, individuelle Grundrisse. Es können auch zweigeschossige Raumkonzepte realisiert werden. Der Bedarf der vorgesehenen Nutzungsformen, die technische Ausrüstung und die örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks können vor diesem Hintergrund in der Gebäudeplanung besser aufeinander abgestimmt werden. Spätere Umbaumaßnahmen an einzelnen Wänden lassen sich, wie beim beschriebenen Skelettbau, problemlos bewerkstelligen, da die Innenwände auch hier keine lastabtragende Funktion besitzen. Die Holzständerbauweise wurde beim Anbau an das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Oppelsbohm gewählt. Die Architektin geht bei der Verwirklichung eines reinen Holzständerbaus grob geschätzt von 1,5 Mio. € aus, wobei die erwähnten Kosten für das Mobiliar, die Ausstattung und die Außenanlagen einschließlich Spielgeräte noch hinzukommen. Zudem fallen noch Planungskosten (Honorare) und Gebühren für die Baugenehmigung an.

Bei der Holzmodul- und Holzständerbauweise handelt es sich jeweils um etablierte und bewährte Bauweisen, die eine langfristige Nutzung des Gebäudes ermöglichen und aus Sicht der Verwaltung für den Neubau der Kindertageseinrichtung in Frage kommen würden. Ein in diesen Bauweisen errichtetes Gebäude erfordert jedoch eine

etwas größere Baufläche, da der Baukörper selbst freistehen muss und nicht in den geländebedingt erforderlichen Stützmauern integriert werden kann.



Beispiel Holzständerbauweise

Um die Vor- und Nachteile der verschiedenen Bauweisen auszugleichen, bietet sich auch eine Kombination aus **massiver Bauweise und der Holzbauweise** an. Die Kombination besteht darin, dass das Erdgeschoss auf einer Stahlbetonbodenplatte als tragendes Element ganz oder teilweise in massiver Bauweise in der Regel als Mauerwerk oder aus Stahlbetonfertigteilen errichtet wird. Das darüber liegende Obergeschoss wird aus Holz als leichte Ständerkonstruktion gefertigt. Der Platzbedarf ist gegenüber den reinen Holzkonstruktionen geringer.

Die Baukosten wurden von Frau Ackermann auf Basis der Herstellungskosten des Gebäudeanbaus bei der Feuerwehr in Oppelsbohm und dem von der Kindergartenfachberatung ermittelten Flächenbedarf auf 1,575 Mio. € zzgl. der Kosten für Mobiliar, Ausstattung, Außenanlagen und Spielgeräte geschätzt. Hinzu kommen ferner noch die Planungskosten (Honorare) und Gebühren für die erforderliche Baugenehmigung.



Kombination Massivbau-Holzständerbau

Alle Varianten setzen bauliche Maßnahmen zur Abfangung des ansteigenden Geländes durch Stützmauern voraus, da die bislang durch den Pavillon überbaute ebene Fläche für eine neue zweigruppige Einrichtung nicht ausreichend ist.

Die Holzständerbauweise bzw. eine Kombination aus Massiv- und Holzständerbauweise sind aus Sicht der Verwaltung in Anbetracht der örtlichen Begebenheiten, des von der Kindergartenfachberatung ermittelten Flächenbedarfs, der Betriebsanforderungen, der gewünschten späteren Nutzungsflexibilität des Gebäudes sowie der zu erwartenden Baukosten nach jetzigem Stand die optimalsten Varianten für einen Kita-Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Hausmeisterpavillons. Die Verwaltung geht zudem davon aus, dass, sofern die Wertgrenzen nicht überschritten werden, die Einzelgewerke beschränkt ausgeschriebenen werden können. Die in Frage kommenden Firmen wären dann von Anfang an bekannt. Der Aufwand für die Verwaltung wäre zudem geringer als bei einer öffentlichen Ausschreibung. Für die komplexere und rechtlich anspruchsvollere europaweite Ausschreibung bedarf es externer Beratungsleistungen.

Da die Abfangung des Geländes beim Kombinationsbau mit dem massiven Erdgeschoss erfolgen kann, ist der Platzbedarf geringer als bei den beiden Holzkonstruktionen. Zudem lässt sich die Barrierefreiheit des Obergeschosses vor Ort einfacher lösen.

Die Architektin und die Verwaltung kommen nach Abwägung der Vor- und Nachteile aller in Frage kommenden Möglichkeiten zu dem Ergebnis, dass die beschriebene

Kombinationsvariante aus Massiver- und Holzständerbauweise die am besten geeignete Bauweise für den vorgesehenen Standort und unseren konkreten Bedarf ist.

Die Schaffung von neuen Kinderbetreuungsplätzen wird über ein neues Bundesförderprogramm unterstützt. Die Gemeinde könnte für den geplanten Kita-Neubau zusätzlich für zwei weitere Gruppen Fördermittel beantragen. Der Förderbetrag ist pauschaliert und beträgt 132.000,-- € je Gruppe. Das Förderprogramm setzt allerdings sehr enge Fristen für die Bereitstellung der Betreuungsplätze. Mit dem Bau des Gebäudes müsste spätestens am 31.12.2021 begonnen werden. Die Fertigstellung ist bis 30.06.2022 vorzusehen.

Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs und der Bauzeit setzen alle Varianten außer der Containerlösung zwingend eine Interimslösung voraus, um den erforderlichen Kinderbetreuungsbedarf decken zu können. Bei der Containervariante bestehen jedoch noch Unwägbarkeiten bezüglich des Ausschreibungsverfahrens und des im Moment nicht absehbaren zeitlichen Rahmens bezüglich der Produktion der Container (beim Erwerb werden keine gebrauchten Container aus dem Vermietungsgeschäft veräußert).

Als Interimslösung bietet sich nach einer ersten Einschätzung der Architektin und der Verwaltung der Bürgersaal im Feuerwehrhaus Süd in Steinach an. Dieser müsste allerdings im Vorfeld bedarfs- und kindgerecht umgebaut werden. Ferner müsste der angrenzende Spielplatz optimiert werden. Für den Umbau im Gebäude rechnet Architektin Ackermann mit voraussichtlichen Kosten von ca. 53.000,-- €. Darin sind allerdings die Kosten für das Mobiliar und die Ausstattung der Kita, die Aufwendungen für das Herrichten des angrenzenden Spielplatzes sowie die Genehmigungs- und Planungskosten nicht enthalten. Im Verhältnis zu den Aufwendungen der Stadt Marbach am Neckar für eine zweigruppige Interimseinrichtung in Rielingshausen bewegt sich die Kostenprognose nach Auffassung der Verwaltung noch in einem sehr akzeptablen Rahmen.

Durch die kurzfristige Verlagerung der provisorisch eingerichteten Sozialräume des Bauhofs im Saal des Feuerwehrgebäudes Nord zurück auf das Betriebsgelände Orffstraße 8 in Opelsbohm steht dieser Versammlungsraum wieder für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Die beauftragte Architektin Frau Ackermann wird in der Sitzung anwesend sein und steht dem Gremium für Fragen zur Verfügung.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Der Bürgersaal im Feuerwehrhaus Süd in Steinach wird interimswise für eine zweigruppige Kindertageseinrichtung umgebaut. Um eine zeitnahe Nutzung der Räumlichkeiten zu ermöglichen, sollte umgehend die baurechtliche Genehmigung für die geplante Nutzungsänderung beantragt werden. Die Umbaumaßnahmen können im Anschluss sofort von der Verwaltung umgesetzt werden.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, ein Baugesuch für eine neue zweigruppige Kindertageseinrichtung am Standort des ehemaligen Hausmeisterpavillons Leharstraße 35 in Oppelsbohm zu erstellen und dieses zur Genehmigung einzureichen. Die Ausführung des Gebäudes soll als Massiv-Holzständerbau erfolgen. Die Architekten- und Fachplanerleistungen (alle Leistungsphasen) können von der Verwaltung beauftragt werden.**

Eine endgültige Entscheidung über die Umsetzung des Kindergartenneubaus erfolgt durch den Gemeinderat und steht unter dem Vorbehalt der Finanzierung im Gemeindehaushalt.

3. **Es sollen Überlegungen für eine Nachnutzung des geplanten Gebäudes in die Planung eingearbeitet werden, um zukünftig die erforderliche Flexibilität für eventuell andere Nutzungsformen zu erhalten.**

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x Hauptamt