

Neubau KiTa mit Wohnungen Friedrich-Schelling-Weg**Präsentation Konzepte Architekt und Fachplaner**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	06.12.2022	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2022 wurden dem Gremium gem. Vorlage 177/2022 durch Architekturbüro studio ito aus Stuttgart aus insgesamt 5 der Verwaltung vorliegenden Vorentwurfsvarianten 2 Entwurfsvarianten vorgestellt und erörtert. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf durch das Architekturbüro studio ito weiterbearbeitet und die begleitenden Fachingenieure wurden in den Planungsprozess eingebunden. Der Architekt und die Fachplaner sind bei der Sitzung anwesend und präsentieren den derzeitigen Arbeitsstand.

II. Beschlussvorschlag

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung des Architekturbüros studio ito, Stuttgart wird zugestimmt.
2. Studio ito wird beauftragt, die Genehmigungsplanung für das Baugesuch und zur Erarbeitung der Grundlagen für den Ausgleichstock zu erstellen.
3. Die Konzepte der bauphysikalischen Untersuchungen und des Heizungsplaners werden zur Kenntnis genommen.
4. Dem Vorschlag zur Beheizung des Gebäudes durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe wird zugestimmt.
5. Auf das Erreichen eines Nachhaltigkeitslabels wird verzichtet und die größtmögliche Autarkie des Gebäudes unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

III. Begründung

Für den zeitlich sehr eng gesteckten Terminplan muss dringend die Entwurfsphase abgeschlossen werden, damit vom Architekten im Januar 2023 detaillierte Kostenschätzungen zur Antragsbearbeitung des Ausgleichstockantrages vorgelegt werden können. Parallel dazu wird das Baugesuch erarbeitet.

Der aktuelle Planungsstand des Architektenentwurfs sieht wie folgt aus:

- Gemäß den Anregungen aus der Mitte des Gemeinderates wurde zur Lösung der Stellplatzforderung der Landesbauordnung die Tiefgarage aus der am 20.09.2022 vorgestellten Variante 1 im Entwurf beibehalten und in der vorliegenden Planung weiterverfolgt.
- Die Anzahl der Treppenhäuser im Gebäude wurde aufgrund des Flächenbedarfs auf den Kindertagesstätten (KiTa)-geschossen und zur Kostenoptimierung auf ein Haupttreppenhaus über alle Geschosse und ein internes Treppenhaus innerhalb der zwei KiTa Ebenen reduziert.
- Um der derzeitigen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu entsprechen, wurde im Dachgeschoss die Anzahl auf 3 Wohnungen mit jeweils ca. 60 bis ca. 92 qm geplant.
- Die Konstruktion des Gebäudes wird nach Untersuchung mehrerer Konstruktionsarten in Hybridbauweise vorgeschlagen. Hierbei werden das Untergeschoss und der Treppenhaus-/Aufzugskern inkl. der zentralen Steigschächte für die Versorgungstechnik in allen Geschossen als gebäudeaussteifendes Massivbauteil ausgebildet und alle anderen oberirdischen Gebäudeteile in Holzbauweise.

Die bisher angedachte Modulbauweise wurde zwischenzeitlich verworfen, da durch die Aneinanderreihung und Stapelung von einzelnen Modulen die Wände und Decken konstruktiv doppelt ausgebildet werden müssen und hierdurch sowohl in Grundfläche als auch in zur Verfügung stehender Bauhöhe zu viel Breite und Höhe entsteht. Architekt Ito wird die Planung in der Sitzung erläutern (siehe Anlage 1 – Konzept Architektur)

Ebenfalls entsprechend Beschluss vom 20.09.2022 wurden zwischenzeitlich die Fachingenieure beauftragt und in gemeinsamen Besprechungen in die Entwurfsplanung eingebunden. Das energieoptimierte Heizungs-/Wärmeerzeugungskonzept wird durch den Fachplaner vorgestellt:

Für die Beheizung des Gebäudes ist mit der Fußbodenheizung ein sehr niedriges Temperaturniveau erreichbar. Technologien wie Pelletheizung oder KWK-Gas-Brennwert scheiden daher unter wirtschaftlicher Betrachtung aus. Eine Sole/Wasser-Wärmepumpe bedingt im Vergleich nahezu doppelte Investitionskosten und für die hierfür notwendigen, im Erdreich verbauten Flächenkollektoren ist die vorhandene Grundstücksfläche nicht ausreichend. Hieraus resultiert die in der Anlage vorgeschlagene Ausführung „Variante 1“ in Form einer Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit der auf dem Gebäude geplanten Photovoltaikanlage. Auch diese Ausarbeitung wird in der Sitzung erläutert (siehe Anlage 2 – Konzept Heizung).

Die Einordnung des Energiestandards des Gebäudes wird durch den Bauphysiker vorgestellt: Das Gebäude ist grundsätzlich unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2023 im Effizienzhausstandard KfW55 zu erstellen. Ergänzend wurde die Ausführung mit den erhöhten Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW40 geprüft. Ergebnis hierbei ist, dass sich die erhöhten Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW40 sowohl in Planung als auch in Bauausführung ökologisch und auf die Baukosten bezogen als unwirtschaftlich darstellen.

Eine mögliche förderfähige Nachhaltigkeitszertifizierung des Gebäudes bedingt zwingend die Planung und Ausführung in vorgenanntem Effizienzhausstandard KfW40. Hinzuzurechnen sind nochmals zusätzlich anfallende Auditorenkosten für die Zertifizierung der Nachhaltigkeit des Gebäudes. Dies führt zu einer nochmals ungünstigeren Wirtschaftlichkeit durch extrem hohe Honorarkosten.

Als Ergebnis wird auf die Ausführung im Effizienzhausstandard KfW40 und das Erreichen eines Nachhaltigkeitslabels verzichtet und die größtmögliche Autarkie des Gebäudes unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt (siehe Anlage 3 – Konzept Bauphysik).

Eine detaillierte Kostenschätzung zur vorliegenden Entwurfsplanung wird im Januar 2023 vorgelegt und bildet Grundlage zur Beantragung des Ausgleichstocks.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Schaffung von Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten gehört zur Daseinsvorsorge der Stadt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Finanzierung des Neubaus ist ab Seite 308 im Haushaltsplan 2022 enthalten. Bis zur Phase 4 (Genehmigungsplanung) wird das Projekt jedoch aus einem Titel für Voruntersuchungen und Studien finanziert, der im Haushaltsplan auf Seite 170 nachgewiesen ist. Deswegen ist für 2022 keine investive Planungsrate in diesem Bereich vorgesehen.