

Dipl.-Ing. Martin Götz, Hohlgasse 4, 79199 Kirchzarten

**Gemeindeverwaltung Kirchzarten**  
**Fachbereich V / Bauwesen**  
**Talvogteistraße 12**

**79199 Kirchzarten**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
Gö

Ihr Schreiben vom

D-79199 Kirchzarten  
Freitag, 5. Juni 2020

### **Kindergarten Zarten-Erweiterung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Süppel,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

wie besprochen erhalten Sie in der Anlage, neben der im Dezember vergangenen Jahres vorgestellten- nun ergänzten- Entwurfsvariante für eine Gebäudeerweiterung an der Südfassade, zwei weitere Entwurfsansätze als alternative Varianten. Zum einen haben wir hier, zusätzlich, die Aufstockung des Gebäudes untersucht, zum anderen eine mögliche Erweiterung an der Ostfassade.

Dabei war das Ziel, der Aufforderung aus dem Gemeinderat zu entsprechen, neben der bloßen Erfüllung des Raumprogrammes eines 3-Gruppigen Kindergartens mit zusätzlicher U3 Betreuung, eine zusätzliche tatsächliche Vergrößerung des Kindergartens um eine oder mehrere Gruppen zu untersuchen.

Hier wurde zunächst eine mögliche Aufstockung der geplanten Süderweiterung geprüft, aber schnell verworfen. Die Verstellung des bestehenden Gebäudes durch ein, diesem vorgelagerten zweigeschossigen Baukörper vor der Südfassade, würde die Nutzerqualität des Bestandes unangemessen schwächen.

Im Ergebnis kann man feststellen, dass grundsätzlich eine Vergrößerung um einen weiteren Gruppenraum, der alternativ zur Ü 3- oder U 3 -Betreuung genutzt werden kann, möglich und verträglich ist. Dies ist auch Grundlage der nun vorgestellten Varianten.

Eine weitere Aufweitung der Betreuungskapazitäten ist auch in Abstimmung mit der Kindergartenleitung nicht empfehlenswert, da ein so entstehender sehr großer Kindergarten den Standort und die Möglichkeiten des Grundstückes überfordern würde und eine solche große Einrichtung mit dann 6 oder 7 Gruppen aus pädagogischer Sicht nicht wünschenswert wäre.

Vor diesem Hintergrund wurden neben der Süderweiterung, auf Wunsch der Verwaltung, die erwähnten Alternativen einer Aufstockung, bzw. Osterweiterung geprüft. Grundsätzlich ist die zunächst anfänglich vorgestellte Süderweiterung der plausibelste Ansatz, da die sehr eigenständige Gebäudeform des Bestands, insbesondere mit seinem komplizierten Pultdach und den tiefgezogenen Traufen eine Aufstockung zunächst nicht nahelegt. Auch eine Erweiterung nach Osten war für uns nach den ersten Aussagen von Verwaltung und Kindergarten, nach der der östlich des Gebäudes gelegene, schön entwickelte Garten, nicht angetastet werden sollte, zunächst ausgeschlossen. Der gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 lässt grundsätzlich ein großzügiges Baufenster für die Nutzung Schule und Kindergarten. Die Süderweiterung liegt voll in diesen Baugrenzen, überschreitet aber die Grundstücksgrenze zum südlich gelegenen gemeindeeigenen Grundstück. Die Aufstockung und Osterweiterung benötigen Befreiungen vom Bebauungsplan, da Traufhöhen und Dachform bei der Aufstockung und Baugrenzen nach Norden und Osten bei Aufstockung und Osterweiterung überschritten werden. Allerdings überschreitet der bestehende, in den 1990-er Jahren errichtete, Kindergarten bereits schon eben diese Baugrenzen.

Alle drei Entwurfsvarianten wurden in Grundriss, Schnitt und maßgeblichen Ansichten entwickelt und mit einer Kostenschätzung nach DIN 276 belegt. Ferner haben wir eine kurze Zusammenstellung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten aufgestellt.

Die dargestellten Planungsvarianten wurden jeweils mit Verwaltung, Kindergarten und Planungsgruppe des Gemeinderates besprochen und vorabgestimmt.

Die vorliegenden Entwürfe erheben noch nicht den Anspruch an eine ausführungsfähige, detaillierte Planung, sollen nun aber der Grundsatzentscheidung dienen, in welche Richtung, mit welchem Entwurfskonzept nun weitergeplant werden soll.

Das dann bevorzugte Konzept wird dann weiterentwickelt.

Die jeweils vorliegende Kostenschätzung wurde von uns für den Neubaubereich auf der Grundlage des BKI Baukostenindex 2019 ermittelt und auf das Bezugsjahr 2020 indiziert, da die BKI-Daten 2020 aktuell erst verteilt werden und noch nicht vorliegen.

Dabei wurden für die Erweiterungsbauten ein Mittelwert der Kennwerte für „*Kindergärten nach mittlerem, bzw. hohem Standard*“ zugrunde gelegt. bzw. bei der Aufstockung die Kennwerte für „*Kindergärten in Holzbauweise*“.

Für den Bereich des Umbaus haben wir Kostenansätze für den Umbau des Kindergartens „Don Bosco“, den wir in den letzten Jahren durchgeführt haben, hinzugezogen.

Mit den selben Kennwerten hatten wir im vergangenen Jahr die Kosten der Süderweiterung ohne zweite U 3- Betreuung auf ca. 2.600.000, -- € geschätzt.

Bei der nun vorliegenden Kostenschätzung haben wir, aus Gründen der Vergleichbarkeit, auch für die Süderweiterung die vergrößerte Variante mit zweiter U 3 Betretung ermittelt. Dadurch erhöhen sich die entsprechenden Baukosten um das vergrößerte Bauvolumen.

Die Kosten wurden von uns entsprechend nach bestem Wissen als Schätzung, auf der Grundlage von statistischen Index-Werten möglichst objektiv geschätzt, irgendwelche Puffer oder „Luft“ wurden nicht eingerechnet. Dabei mussten wir einstweilen Annahmen, etwa über den Gebäudestandard treffen, die sich im Zuge der vertieften Planung noch ändern können. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Umbaus, bei dem z.B. der Zustand der erhaltenswerten, oder zu ersetzenden Bausubstanz zu jetzigem Zeitpunkt nur grob durch Erfahrungswerte geschätzt werden kann.

Mit der Weiterführung einer Planungsvariante sind dann auch die Fachplaner entsprechend einzubinden.

Die vorliegenden Entwurfsvarianten selbst wurden aus zahlreichen Vorentwürfen der einzelnen Ansätze entwickelt. Mit den vorliegenden Unterlagen liegt Ihnen somit, eine weitgehend umfassende Darstellung der Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Kindergartens vor.

Die Richtungs-Entscheidung, über die weiter zu verfolgende Variante liegt bei Ihnen.

Ich freue mich auf die entsprechende Diskussion und stehe für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Götz



Anlage:           Planungsvarianten, Pläne  
                      Kostenschätzungen  
                      Vergleich Entwurfsvarianten