

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/086	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 461.110.2	6. Juli 2020
Bau- und Umweltausschuss am 22.06.2020 - nicht öffentlich - Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss am 23.06.2020 - nicht öffentlich - - Sitzung beider Ausschüsse am 14.07.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 23.07.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Kindergarten Zarten - Erweiterung, Umbau und Sanierung</u> <u>Präsentation Variantenuntersuchung Gebäude (Vorentwurfsplanung) nebst</u> <u>Kostenermittlung / weitere Vorgehensweise</u>	

Beschlussvorschlag:

Die beiden Ausschüsse empfehlen, der Gemeinderat beschließt, die Variante „Ost“ zum Projekt Kindergarten Zarten – Erweiterung, Umbau und Sanierung – weiter zu verfolgen.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 19.12.2019 beschloss der Gemeinderat das Projekt „Kindergarten Zarten – Erweiterung, Umbau und Sanierung“ weiter zu verfolgen und das Architekturbüro Götz mit der Planungsaufgabe nach Lph. 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung) HOAI zu beauftragen.

Der Beschluss wurde – auf Wunsch des Gemeinderates - um die beiden nachfolgende Punkte ergänzt:

- Die Verwaltung erhält den Auftrag zu prüfen, ob die vorliegende Vorentwurfsvariante „Erweiterung Süd“ auch zweigeschossig ausgeführt werden kann und ob eine Erweiterung in der U 3 wie Ü3 – Betreuung möglich ist.
- Für den weiteren Planungsprozess wird eine Bauplanungsgruppe, bestehend aus Vertretern der Fraktionen, der Verwaltung und des Kindergartens eingerichtet.

Die Bauplanungsgruppe „Kindergarten Zarten – Erweiterung, Umbau und Sanierung“ tagte erstmalig am 13.02.2020, gefolgt von weiteren Treffen / Videokonferenzen. Nachfolgende (Projekt-) Zielstellungen wurden durch die Gruppe im Rahmen der gemeinsamen Diskussion formuliert:

- **Süderweiterung:**
Der südliche Erweiterungsbau ist so kompakt wie möglich zu halten. Es ist zu prüfen, ob der Anbau auch 2-geschossig ausgeführt werden kann. Es soll zudem skizziert werden, wie in der Erweiterung eine zusätzliche (neue) Gruppe unterzubringen ist (5-gruppig).
- **Aufstockung / Osterweiterung:**
Als Alternative Variante zur Erweiterung „Süd“ soll die Aufstockung des bestehenden Kindergartengebäudes geprüft werden, unter der Voraussetzung, auch hier künftig 5 Gruppen unterzubringen.
- **Osterweiterung:**
Auch eine mögliche Erweiterung „Ost“ ist durch das Architekturbüro im Vorentwurf darzustellen – sodass sämtliche „Erweiterungsmöglichkeiten“ auf dem Bestandsgelände ausgelotet und durchdacht wurden – ebenfalls 5-gruppig.
- Neben der zeichnerischen Darstellung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) ist jeweils eine Kostenschätzung nach DIN 276 der neuesten Fassung (Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung) zu erarbeiten.
- Die Varianten sind in wirtschaftlicher Hinsicht gegenüber zu stellen. Kosten für das Arbeiten in Bauabschnitten, die ggf. notwendige Auslagerung des Kindergartens während der Bauphase etc. sind zu berücksichtigen.

- Ein Grobterminplan mit Planungszeiten und Bauzeiten je Variante ist zu erarbeiten.
- Eine Übersicht über die Vor- und Nachteile – Variantenanalyse – zu den Themenfeldern Städtebau, Architektur, Baurecht, Bauplanung, Pädagogik soll bei der Entscheidungsfindung – „beste Variante“ - unterstützen.

Die Leistungsinhalte sowie die Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Leistungsphase 2, HOAI, wurden durch das Büro Götz, gez. Herr Götz, in einem ausführlichen Erläuterungsbericht dargestellt (Anlage).

Die wesentlichen Ergebnisse der beauftragten Untersuchung zum Projekt „Kindergarten Zarten – Erweiterung, Umbau und Sanierung“ sind den nachfolgenden Dokumenten zu entnehmen (Anlagen):

❖ Süderweiterung

- Kostenschätzung
- Grundriss EG
- Schnitt
- Südansicht ohne zweite U3-Gruppe (entspr. einer 4-gruppigen Einrichtung)
- Südansicht mit zweiter U3-Gruppe
- Ostansicht

❖ Aufstockung

- Kostenschätzung
- Grundriss EG
- Schnitt
- Südansicht
- Ostansicht
- Nordansicht

❖ Osterweiterung

- Kostenschätzung
- Grundriss EG
- Schnitt
- Südansicht
- Ostansicht
- Nordansicht

❖ Variantenanalyse der Bauplanungsgruppe

Herr Götz, Architekturbüro Götz, wird das Untersuchungsergebnis der Leistungsphase 2 HOAI am Sitzungsabend näher erläutern und für Fragen aus dem Rat zur Verfügung stehen.

Für pädagogische Rückfragen ist zudem Frau Schelb, Kindergartenleiterin und Mitglied der Bauplanungsgruppe zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend.

Exkurs: Städtebau / Ort

Ein Ort kann nur verstanden werden, wenn neben der Analyse der gegenwärtigen Rahmenbedingungen auch die bereits erfolgten (historischen) Veränderungen nachvollzogen werden. Am Beispiel des Schul- und Kindergartengeländes in Zarten war es der Bauplanungsgruppe deshalb ein wichtiges Anliegen das wechselseitige Zusammenspiel von Gebäuden und Freiraum, von gebauten Strukturen und Nutzungen, von Architektur und Raumeignung, genauer zu analysieren.

Die erarbeitete Variantenanalyse verdeutlicht u.a. auch die zukünftige Veränderung des Ortes durch eine Erweiterung des Bauvolumens, geprägt von sehr reduzierten Eingriffen, im Falle der Aufstockung, bis hin zu weniger sensiblen Eingriffen (Geländeänderungen/ Abgrabungen), am Beispiel der Süderweiterung.

Exkurs: Vergabeverfahren für Dienstleistungsaufträge (z.B. Planungsaufträge)

Seit dem 18. April 2016 ist die neue Vergabeverordnung (VgV) in Kraft. Sie löste die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ab.

Um Vergabeverfahren korrekt durchführen zu können, muss im Vorfeld der Wert des zu vergebenden Auftrags ermittelt werden. Anhand des geschätzten Auftragwertes entscheidet sich, ob ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist oder nicht. Erreicht bzw. überschreitet der Auftragswert den Schwellenwert, ist die VgV anzuwenden und der Auftrag europaweit auszuschreiben.

Der Schwellenwert für Dienstleistungsaufträge (z.B. Planungsleistungen für Kommunen) beträgt derzeit 214.000,00 Euro, netto.

Basierend auf den aktuellen Kostenermittlungen des Architekturbüro Götz (Anlage) wurden durch die Vergabestelle der Gemeinde (FB 5 – Bauwesen) die jeweiligen Auftragswerte der Architektenleistungen – je Variante – geschätzt.

Der geschätzte Auftragswert der Architektenleistungen für die Variante „Osterweiterung“ (5-gruppig) liegt mit ca. 208.750,00 Euro (netto) knapp unterhalb des Schwellenwertes von 214.000,00 Euro, sodass hier kein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist.

Die geschätzten Auftragswerte der Architektenleistungen für die Varianten „Süderweiterung“ (5-gruppig) und „Aufstockung“ (5-gruppig) schließen jeweils über dem Schwellenwert von 214.000,00 Euro ab, sodass bei einer Weiterverfolgung dieser Varianten zunächst ein europaweites Vergabeverfahren zwischenschalten ist. Der zeitliche Ablauf von Vergabeverfahren wird durch zwingend einzuhaltende Fristen, welche in der VgV geregelt sind, sowie durch spezielle Aspekte der Bauaufgabe, wie zum Beispiel dem Umfang des Aufgabenspektrums bestimmt. Der zeitliche Ablauf und die Dauer der verschiedenen möglichen Vergabeverfahren ist daher nicht generalisierbar. Verfahrensdauer je nach Wahl, mehrere Monate.

Anlagen, wie benannt

Finanzielle Auswirkungen:

Entspr. Kostenermittlungen, Anlage

Ergänzender Sachverhalt vom 22. / 23.06.2020:

Im Rahmen der Bau- und Umweltausschusssitzung sowie der Sitzung des Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschusses wurde über das Bauvorhaben beraten.

Die Beschlussvorlage wurde auf Wunsch des Bau- und Umweltausschusses um zwei weitere Anlagen – Luftbilder mit Grundriss EG, Ost- und Süderweiterung - ergänzt. Siehe Anhänge zur Beschlussvorlage. Der zu erhaltende Baumbestand ist in den Planskizzen jeweils mit grünen Kreisen gefasst. Zu fällende Bäume sind gelb markiert. Bei den eingezeichneten „neuen“ Grundstücksgrenzen nach Süden handelt es sich lediglich um grobe Annahmen des Grenzverlaufes. Die tatsächlichen Grenzen des künftigen Aussengeländes sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte – u.a. Planung der Aussenanlagen – näher zu bestimmen.

Die Verwaltung empfiehlt die Variante „Ost“ weiter zu verfolgen. Die neue Gebäudestruktur besteht aus zwei aneinandergeschlossenen (Bestand + Erweiterung) und dabei zu einander versetzten Volumen, welche durch ihre jeweilige skulpturale Baukörperform einen hohen Wiedererkennungswert bilden. In Maßstäblichkeit und Traufhöhe erreicht die Erweiterung nach Osten eine harmonische Eingliederung in die Umgebung und geht gekonnt mit dem vorhandenen Geländeversprung (nach Osten hin) um. Eine gut orientierte äussere Erschließung schafft Distanz zwischen Straße und Haupteingang.

Vom Eingang aus fällt der Blick direkt in das zentrale Foyer und gibt zugleich Einblicke in den Garten frei. Von hier aus sind alle Aufenthalts- und Funktionsbereiche über großzügige Spielfläche gut zu erreichen. Eine klare Funktionstrennung zwischen den beiden U3-Kleinkingruppen sowie den drei Ü3 Gruppen ist gewährleistet.

Zur Vorentwurfsvariante „Ost“ wurden durch das Büro Götz Kosten in Höhe von ca. 2.900.000,00 Euro (Baukosten inkl. Baunebenkosten) geschätzt. Diese Variante ist im Variantenvergleich (Ost / Süd /Aufstockung) die kostengünstigste Variante. Die kompakte Gebäudeform und die gewählte Konstruktion lassen zudem einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten.

Der Entwurf überzeugt mit einer gelungenen städtebaulichen Setzung und hohen innenräumlichen Qualitäten. Eine auf den vorliegenden Entwurf eingehende, gut durchdachte Aussenanlagenplanung, wird zum gelungenen Gesamteindruck des Vorhabens beitragen.

Die Diskussion soll in der gemeinsamen Sitzung am 14.07.2020 fortgesetzt werden.

