

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0416/V

Eitorf, den 22.03.2022

Amt 60.3 - Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeiter/-in: Carolin Schmidt

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen und Sportstätten	06.04.2022
Rat der Gemeinde Eitorf	02.05.2022

Tagesordnungspunkt:

Neubau einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen in der Parkstraße in Eitorf
Hier: Entwurfsplanung, Baumaßnahmebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. ABS

Der Ausschuss für Bauen und Sportstätten empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, die Maßnahme „Neubau einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen in der Parkstraße in Eitorf“ wie in der Vorlage beschrieben zu beschließen. Hinsichtlich der Bauteile mit optionaler Ausführung gemäß den Ausführungen unter b.2) wird folgendes ausgewählt:

- erweiterte Lüftungsanlage	Ja / Nein
- Einbruchmeldeanlage	Ja / Nein
- Brandmeldeanlage Bereitschaftsdienst	Ja / Nein

Die Auswahl zu den Bauteilen mit optionaler Ausführung wird

- mit der aufschiebenden Bedingung getroffen, dass eine Refinanzierung durch den Rhein-Sieg-Kreis oder sonstige Förderungen erfolgt.

alternativ

- unabhängig von einer Refinanzierung durch den Rhein-Sieg-Kreis oder sonstige Förderungen getroffen.

2. Rat

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt die Maßnahme „Neubau einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen in der Parkstraße in Eitorf“ wie in der Vorlage dargestellt und vom Ausschuss für Bauen und Sportstätten empfohlen.

Begründung:

Vorbemerkung: Weil wie weiter unten erläutert die Gemeinde Bauherrin ist handelt es sich um eine Maßnahme auf dem Gebiet des gemeindlichen Hochbaus im Umfang von über 125.000 € netto. Nach der ZustO ist die Beratungsfolge daher Ausschuss für Bauen und Sportstätten und Rat.

I. Historie

In 2017 fiel die Entscheidung, den neuen Kindergarten auf der Fläche zwischen der Grundschule Eitorf und der Villa Gauhe zu errichten. Dazu sollten die Schulbaracken abgerissen werden (siehe ABV 11.07.2017 + Rat 18.09.2017 Grundsatz - Maßnahmebeschluss). Die Schulbaracken wurden bereits abgerissen.

In der ursprünglichen Planung stand die volle Breite des Grundstückes zur Verfügung. In der Tiefe wurde der hintere Grundstücksbereich mit dem sog. grünen Klassenzimmer für die Schule ausgespart und für die Schule belassen. Im weiteren Verlauf der Planung rückte der Baukörper immer weiter in die Richtung der Villa Gauhe, um auf der verbleibenden Grundstücksbreite noch Platz für einen möglichen Anbau der Grundschule Eitorf vorzuhalten. Im Laufe der Vorplanung wurden unterschiedliche Varianten der Gestaltung des Grundrisses und der Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie der Anzahl der Gruppen entwickelt. Zuletzt wurde eine eingeschossige, 4-gruppige Kita in L-förmiger Bauweise von allen Beteiligten gewünscht und in der Entwurfsplanung weiterentwickelt.

Im Laufe der Entwurfsplanung stellte sich jedoch heraus, dass eine eingeschossige Bauweise auf dem Grundstück in der Parkstraße nicht realisiert werden kann. Ein alternativer Standort im Bereich der Canisiusstraße / Am Fuhrweg kommt aktuell nicht in Frage, da hier das erforderliche Baurecht nicht besteht. Daher musste das Gebäude der Kita für das Grundstück in der Parkstraße zweigeschossig umgeplant werden. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Schule in östliche Richtung besteht nach dem Bau der Kita in der Parkstraße nicht mehr.

Gründe, die **gegen** eine eingeschossige Bauweise am Standort Parkstraße sprechen:

- Das Außenspielgelände der Kita ist stark im Platz reduziert; zudem haben dieses und zwei von vier Gruppen kaum Tageslicht (Verschattung von hohen Bäumen im Bestand, die teilweise auf dem Nachbargrundstück stehen)
- Auf dem Baugrundstück befindet sich eine alte Platane mit einem Stammumfang von 4,40 m. Folge: Der Baum hat auch Wurzeln im Bereich der zu erstellenden Fundamente der Kita bei eingeschossiger Bauweise. Der Baum kann später nach der Errichtung des Baukörpers nur schlecht gepflegt werden, da er genau zwischen der Kita und dem Behindertenwohnheim steht. Die Krone erstreckt sich über weite Teile des Außenspielbereiches und über den Baukörper. Herunterfallende Äste in Folge von Sturm oder Abbruch nach Trockenheit können Personen gefährden. Fällt ein großer Ast auf den Baukörper könnte auch dieser beschädigt werden.
- Das Gebäude muss wegen der Lage des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet auf einer Erhöhung errichtet werden. Die eingeschossige Bauweise benötigt gegenüber einer zweigeschossigen Bauweise viel mehr Ausgleichs-Retentionsraum. Eine größere Dachfläche wirkt sich auch negativ bei Starkregenereignissen aus.
- Das Bodengutachten vom 31.08.2020 beschreibt den Boden am Standort Parkstraße wie folgt: „Die unregelmäßig vorhandene und inhomogen zusammengesetzte Aufschüttung ist zwar

teilweise mitteldicht gelagert, teilweise aber auch nur locker und stellt keinen vertrauenswürdigen Baugrund dar. Darunter folgen dann die wenig belastungsfähigen Schluffe weicher Konsistenz bzw. locker gelagerte Sande.“ Bei einer eingeschossigen Bauweise ist der Umfang der Bodenverbesserung größer als bei 2geschossig.

Im Rahmen der Beprobung des künftigen Außenspielgeländes am Standort der Parkstraße wurde in Teilbereichen eine erhöhte Bleibelastung im Boden festgestellt. Relevant belasteter Boden muss bei der Gestaltung des Geländes ausgetauscht werden. Ein großer Teil muss sowieso bei der Herstellung von Mulden entfernt werden.

II. Aktueller Stand

Entwurfsplanung: Die detaillierte Präsentation der zweigeschossigen Entwurfsplanung erfolgt durch das Architekturbüro „Architektur vor Ort“ und das Ingenieurbüro „Integ“ in der Sitzung des ABS.

Die Grundrisse wurden in Abstimmung mit der AWO entwickelt. Dazu gehört auch die Ausrichtung aller Gruppenräume in Richtung des Außenspielgeländes im Osten. Die Kinder können eigenständig aus dem jeweiligen Gruppenraum das Außenspielgelände betreten. Aus den beiden Gruppen im Obergeschoss gelangen die Kinder über die Außentreppe, die gleichzeitig auch als zweiter Rettungsweg dient, auf das Außenspielgelände. (siehe Anlage I + II – Grundrisse + Schnitt, Ansichten)

Die mit der AWO abgestimmten Grundrisse wurden im Entwurf dem LVR vorgelegt. Der LVR hat die Erteilung der Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt. Die Betriebserlaubnis wird erst schriftlich durch den LVR erteilt, wenn die Baugenehmigungsplanunterlagen vorliegen.

a) Grundstück und Außenflächen:

Das Baugrundstück liegt im Überflutungsgebiet der Sieg und des Eipbaches. Dessen Pegelstand liegt bei dem relevanten BHW 100 (statistisch einmal in 100 Jahren auftretend) mit 88,24 m.ü. NHN höher als die Sieg und ist daher maßgeblich. In der Folge liegt später der EG-Fußboden im Mittel ca. 1,15 m über dem vorhandenen Gelände. Um ein Starkregenereignis auszugleichen ist die Ausbildung von ca. 40 cm tiefen, großflächigen Mulden im Norden und Südosten im Außenbereich der Kita erforderlich. (siehe Anlage III – Übersichtsplan). Diese Mulden sind mit Gras bewachsen und können in den Trockenphasen von den Kindern genutzt werden. Bei Starkregen oder Überflutung füllen sich die Retentionsräume mit Wasser. Das Wasser wird kontrolliert ins Kanalnetz eingeleitet. Zur Sicherheit der Kinder im Einstaufall werden diese Mulden eingezäunt, jedoch durch ein Törchen zugänglich gemacht.

Die auf dem Grundstück im Osten vorhandene Platane bleibt erhalten. Der Baum ist auch nach dem Bau der Kita gut für Baumpflegearbeiten erreichbar, da der zweigeschossige Baukörper weiter westlich angeordnet ist. (siehe Anlage III – Übersichtsplan)

b) Gebäude:

Vor dem Hintergrund des Beschlusses des Rates vom 14.12.2009 (Nr. XIII/3/36 - ressortübergreifende Berücksichtigung des Klimaschutzes) wurde das Gebäude so geplant, dass Klimaschutzbelangen Rechnung getragen wird.

b.1) Aufteilung Gebäude, Bauweise und wesentliche Bauteile:

Im vorderen Bauteil sind die Küche, Personal- und Verwaltungsräume, der Mehrzweckraum und der Differenzierungsraum untergebracht. Im hinteren Bauteil sind die Gruppenräume mit den dazugehörigen Neben- und Schlafräumen und die Sanitärräume untergebracht.

Zwischen den Bauteilen liegt das Treppenhaus mit dem Aufzug.

Tragwerk: Das Gebäude soll in modularer Bauweise errichtet werden. Die Ausschreibungen sollen

hinsichtlich dem Tragwerk offen gestaltet werden, so dass die Bieter entweder ein Holz- oder Stahltragwerk anbieten können.

Dach: Die Dachfläche ist als extensives Gründach geplant. Zusätzlich befinden sich auf dem Dach die Unterbringung der Lüftungs- und Heizungsanlagen sowie eine PV-Anlage mit Speicher für den Eigenbedarf. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser über die Standard-Anforderungen an ein Dach hinausgehende Aufwand gerechtfertigt; für die PV-Anlage aus naheliegenden Gründen ohnehin und für den Klimaschutz und speziell wegen der Nutzung des Gebäudes auch aus folgenden Gründen:

Artenvielfalt: Ein Gründach kann einen wertvollen Lebensraum für Insekten und Vögel darstellen. In Anbetracht des starken Insektenrückgangs (- 75 % in den letzten 20 Jahren) können gut gestaltete Gründächer hier eine wichtige Funktion übernehmen.

Retention: Im Gegensatz zu einer „normal“ eingedeckten Dachfläche hat ein Gründach je nach Aufbau eine beträchtliche Regenrückhaltefunktion, die gerade bei Starkregenereignissen von Bedeutung ist.

Kleinklima: Die geringe Wasserspeicherkapazität gedeckter Dächer führt zu einem raschen Abtrocknen. Gründächer hingegen können über längere Zeit Wasser verdunsten und führen so zu einem günstigeren Kleinklima.

Feinstaub: Durch die Pflanzen können Feinstäube gebunden werden und so der Umgebungsluft entzogen werden.

Lebensqualität: Für die im Umfeld lebenden Menschen haben Gründächer einen positiven Einfluss auf die Lebensqualität.

Fassade: Die Fassade soll mit leicht zur reinigenden Fassadenplatten (Trespa oder gleichwertig) verkleidet werden. Am Standort der Kita kann keine schmutzempfindliche Fassade eingesetzt werden. Im Norden befinden sich die Bahnlinie und hohe Bäume. Im Osten sind ebenfalls hohe Bäume vorhanden. Die Schule an der Sieg ist vergleichbar zur Kita auf dem Grundstück ausgerichtet und ebenfalls von Bäumen umgeben. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es dort immer wieder Probleme mit grünen Verfärbungen an der verputzten Fassade gibt.

Küche: Die AWO möchte das Essen selbst in der Kita zubereiten und hatte daher eine Vollversorgerküche gewünscht. Die Planung der Küche wurde bereits mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Heizung: Das Gebäude wird zukünftig über Wärmepumpen beheizt. Die Verteilung der Wärme erfolgt flächendeckend über eine Fußbodenheizung.

PV-Anlage: Es ist eine PV-Anlage mit Speicher geplant. In der Betriebszeit der Kita wird der erzeugte Strom selbst verbraucht (u.a. Beleuchtung, Heizung etc.). Des Weiteren benötigt die Küche im Betrieb einen großen Teil der Energie. In den Nachmittagsstunden kann überschüssige Energie gespeichert werden. Aus aktueller Sicht ist ein gewisses Maß an Autarkie empfehlenswert.

Ladesäulen: Aktuell ist ein Leerrohr in der Außenanlage vorgesehen um später Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu errichten. Die eigentlichen Ladesäulen sind aktuell noch nicht gesetzlich verpflichtend vorgeschrieben und in der Planung noch nicht vorgesehen.

Fördermöglichkeiten werden im Zuge der Umsetzung betrachtet. Nach Rücksprache mit der Klimaschutzmanagerin, die die Planung befürwortet, bestehen derzeit kurze Förderantragsfristen, die sich auch ständig verändern und somit im jetzigen Stadium nicht weiter betrachtet werden.

b.2) Bauteile mit optionaler Ausführung:

Lüftungsanlage: In der Küche und in den gefangenen Räumen (z.B. innenliegende WC's) ist eine Lüftungsanlage erforderlich und vorgesehen. In der Folge der Corona - Pandemie wurde der Einbau

einer Lüftungsanlage in den übrigen Räumen als **Option** mit geplant. Die Mehrkosten belaufen sich auf der Basis der Kostenberechnung auf ca. 166.500,00 € netto (198.135,00 € brutto) und sind in den Gesamtkosten enthalten. Eine Anfrage beim Rhein-Sieg-Kreis aus 11/2020 hatte ergeben, dass der Kreis nach Rücksprache mit dem LVR eine Fensterlüftung für ausreichend hält und eine Kostenübernahme durch den Rhein-Sieg-Kreis nicht in Aussicht gestellt wird.

Die Verwaltung empfiehlt gleichwohl den Einbau einer erweiterten Lüftungsanlage auch in den übrigen Räumen der Kita (Differenzierungsraum, Mehrzweckraum, Gruppenräume mit den dazugehörigen Nebenräumen, Personalraum). Die Fördermöglichkeiten befinden sich gerade im Umbruch. Mit dem Einbau einer erweiterten Lüftungsanlage kann der KfW – 40 Standard erreicht werden. Somit ergeben sich weitere Fördermöglichkeiten.

Einbruchmeldeanlage: Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre (Einbrüche, Vandalismus etc.) empfiehlt die Verwaltung den Einbau einer Einbruchmeldeanlage. Diese haben sich in den Objekten Siegtal-Gymnasium, Hermann-Weber-Bad, Jugendcafé, Schule an der Sieg, Baubetriebshof/Feuerwehrgerätehaus Siegstraße und in der Grundschule Harmonie bewährt.

Aufgrund der örtlichen Situation (vom öffentlichen Raum schwer einsehbare Grundstücksbereiche), Bahngelände, Bepflanzungen zu den Nachbargrundstücken) besteht eine erhöhte Einbruchempfindlichkeit des Gebäudes.

Eine Kostenübernahme durch den Rhein-Sieg-Kreis ist nicht zu erwarten.

Die Kosten für eine Einbruchmeldeanlage belaufen sich auf der Basis der Kostenberechnung auf 26.947,06 € netto (32.067,00 € brutto) bei der Errichtung und sind in den Gesamtkosten enthalten. Im Betrieb fallen monatlich die Grundgebühren für den Telefonanschluss zuzüglich den Telefongebühren die bei einer Meldung entstehen an.

Die Wartungskosten werden wie folgt geschätzt: ca. 700 € netto / Jahr.

Brandmeldeanlage: Gemäß dem Brandschutzkonzept wird eine interne flächendeckende Brandmeldeanlage gefordert. Das bedeutet, dass eine Aufschaltung auf eine ständig besetzte Leitstelle nicht erforderlich ist. Bei einem Brand würde der Alarm im Gebäude ausgelöst, ohne dass die Feuerwehr eine Meldung erhält. Der Zweck der geforderten Brandmeldeanlage ist hier der Personenschutz für die Nutzer. Außerhalb der Betriebszeiten wäre eine möglichst schnelle Entdeckung/Meldung eines Brandes von aufmerksamen Nachbarn abhängig. In der Folge können im Brandfall größere Schäden am Gebäude entstehen, da mehr Zeit bis zum Einsatz der Feuerwehr verloren geht.

Es bestehen nun zwei Möglichkeiten, den Brand frühzeitig zu erkennen und neben dem Personenschutz auch das Gebäude besser zu schützen.

- A) Die Brandmeldeanlage freiwillig auf eine Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises aufzuschalten. Hierbei gelten höhere Anforderungen an die technische Ausstattung der Brandmeldeanlage bei der Errichtung. Zudem entstehen auch höhere Wartungskosten.
 - Die Mehrkosten belaufen sich auf der Basis der Kostenberechnung auf ca. 19.123,80 € netto (22.757,32 € brutto) bei der Errichtung und sind in den Gesamtkosten enthalten. Eine Kostenübernahme durch den Rhein-Sieg-Kreis ist nicht zu erwarten.
- B) Die Brandmeldeanlage freiwillig auf einen Bereitschaftsdienst der Gemeinde Eitorf aufzuschalten. Hierzu würde über ein Wählergerät eine Meldung an den Bereitschaftsdienst der Gemeinde Eitorf gesendet. Der Bereitschaftsdienst muss dann eine separate Meldung an die Feuerwehr absetzen. Diese Variante verursacht keine Mehrkosten, da ein Wählergerät bereits einkalkuliert wurde.

Im Betrieb kostet eine Aufschaltung auf die Leitstelle des Kreises (Variante A) ca. 120 € netto monatlich zuzüglich den Kosten für den Telefonanschluss. Die Wartungskosten werden wie folgt geschätzt:
 - aufgeschaltete BMA (Variante A) ca. 1.200 € netto / Jahr
 - BMA (Variante B) ca. 300 € netto / Jahr

Die Verwaltung empfiehlt, **gemäß B)** vorzugehen.

III. Finanzierung

Im Rahmen der Umplanung von der ein- in eine zweigeschossige Bauweise wurden die jeweiligen Gesamtkosten zum Stand 30.03.2021 wie folgt geschätzt:

Eingeschossig: 3.346.090,00 € brutto
 Zweigeschossig: 3.401.677,75 € brutto

In diesen Kosten waren die optionalen Bauteile noch nicht enthalten.

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.07.2021 ist dieser mit der 2geschossigen Bauweise einverstanden und hat der dortige Jugendhilfeausschuss am 18.05.2021 der damals aktuellen Kostenschätzung (= 850.419 € je Gruppe) zugestimmt. Demnach werde, soweit zu beantragende Landesmittel ausgeschöpft sind, in diesem Rahmen der Vollfinanzierungsbeschluss des Kreisjugendamtes greifen.

Die Kostenberechnung vom 14.03.2022 (siehe Anlage IV) weist Gesamtkosten in Höhe von 4.629.004,49 € brutto aus. In diesen Kosten sind keine Ansätze für Gruppenküchen, Teeküche/Personal und Ausstattungen (Möbel, Wickeltische und Spielzeuge) enthalten.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Optionsvariante 1:

- erweiterte Lüftungsanlage	
(Mehrkosten zu erf. Lüftung Küche und innenliegende Räumen)	198.135,00 € brutto
- Einbruchmeldeanlage (Mehrkosten gesamte Anlage)	32.067,00 € brutto
- Brandmeldeanlage (Mehrkosten aufgeschaltet Leitstelle Kreis)	22.757,32 € brutto
Zwischensumme Optionen	252.959,32 € brutto
Sowieso – Kosten	4.376.045,17 € brutto
Gesamtsumme	4.629.004,49 € brutto

Optionsvariante 2:

- erweiterte Lüftungsanlage	
(Mehrkosten zu erf. Lüftung Küche und innenliegende Räumen)	198.135,00 € brutto
- Einbruchmeldeanlage (Mehrkosten gesamte Anlage)	32.067,00 € brutto
- Brandmeldeanlage	
(erforderlicher Basisschutz mit eigenem Bereitschaftsdienst)	0,00 € brutto
Zwischensumme Optional	230.202,00 € brutto
Sowieso – Kosten	4.376.045,17 € brutto
Gesamtsumme	4.606.247,17 € brutto

Die seitens des Kreises hier wie bei anderen Gemeinden gewählte Projektstruktur hat folgende Eckpunkte:

Die Gemeinde stellt das Grundstück. Sie ist Bauherr/-träger, also für Planung und Bau entgeltpflichtiger

Auftraggeber. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks und somit Eigentum der Gemeinde. Träger und Betreiber der Einrichtung ist ein anderer, hier die AWO. Diese ist Empfänger des Investitionszuschusses, hier gedacht in Höhe von 100%. Die AWO leitet diesen Zuschuss an die Bauträgerin zur Begleichung der Baukosten weiter.

Die Verträge zwischen der Gemeinde und der AWO (Miet-, Betriebs- und Weiterleitungsvertrag) müssen unter Beteiligung des Kreises noch ausgearbeitet werden.

Derzeit wird noch von einer Vollfinanzierung durch den Rhein-Sieg-Kreis ausgegangen.

Zur den Bauteilen mit optionaler Ausführung kann davon derzeit nicht ausgegangen werden. Diese Auswahl muss also entweder auch für den Fall der zuschusslosen Eigenfinanzierung durch die Gemeinde getroffen oder unter die aufschiebende Bedingung einer Refinanzierung durch den Rhein-Sieg-Kreis oder durch sonstige Förderungen gestellt werden.

Anlage(n) (In Farbe und im DIN A3 Format zusätzlich im RIS bereitgestellt)

- Anlage 1: Grundrisse
- Anlage 2: Ansichten
- Anlage 3: Übersichtsplan
- Anlage 4: Kostenberechnung