

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/245
Datum der Freigabe: 08.04.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	01.11.2021
Bearb.:	Ulrich Bendlin	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Ulrich Bendlin		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	25.04.2022	öffentlich
Hauptausschuss	02.05.2022	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	04.05.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Neubau Kindergarten Ellenberg: Vorentwurf

Sach- und Rechtslage:

Hintergrund:

Die Stadtvertretung Kappeln hat im September 2020 beschlossen, das Projekt „Abbruch und Neubau der Kindertagesstätte Ellenberg“ von der Kirchengemeinde als Bauherr zu übernehmen und umzusetzen.

Um Kosten zu reduzieren wurde eine eingeschossige Bauweise angestrebt (Brandschutz, Barrierefreiheit).

In der Zwischenzeit wurde der planerische Vorentwurf erarbeitet und mit den späteren Nutzern und verschiedenen Genehmigungsbehörden abgestimmt. Im März 2021 musste noch davon ausgegangen werden, dass für eine eingeschossige Bauweise die durch das Birger-Forell-Haus in Anspruch genommene Grundstücksfläche zwingend in die Neuplanung integriert werden muss. Während der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde deutlich, dass diese Annahme nicht mehr zutreffend ist, d.h. dass eine eingeschossige Bauweise auch ohne Fläche Birger-Forell-Haus verwirklicht werden kann. Somit stehen für den weiteren Verwirklichungsprozess zwei Alternativen zur Verfügung, die politisch beraten und abgewogen werden müssen.

Alternative 1: Kindergartenneubau unter Einbeziehung der Fläche Birger-Forell-Haus. Hierfür zusätzlich erforderlich: Abbruch Birger-Forell-Haus, Neubau von entsprechenden Ersatzräumen auf dem Grundstück

Hinweis: Die Ersatzräume, die nachfolgend als Anbau bezeichnet werden, sollen, solange ein entsprechender Bedarf besteht, an die Kirchengemeinde vermietet werden. Eine gemeinsame Nutzung Stadt / Kirchengemeinde ist denkbar. Langfristig ist eine öffentliche / soziale Nutzung der Räumlichkeiten geplant.

Alternative 2: Kindergartenneubau bei gleichzeitigem Erhalt des Birger-Forell-Hauses

Die beiden Alternativen werden nachfolgend vorgestellt.

Alternative 1

Planung:

Die beiden Nutzungsbereiche Kindergarten und Anbau werden über einen gemeinsamen Fußweg erschlossen. Die Eingangsbereiche liegen sich gegenüber.



Das Raumprogramm des Kindergartens ist auf einem kompakten Rechteck entlang eines internen, umlaufenden Erschließungsflur organisiert. Alle Nutzungen lassen sich über diesen Rundweg erreichen. Gruppenräume der Regelgruppe, der altersgemischten Gruppe und der Krippengruppe sind jeweils zu einem Cluster zusammengefasst. Nebenträume, Sanitärbereiche und Schlafräume sind zwischen den Gruppenräumen angeordnet. Zentral im Gebäude befindet sich ein Innenhof, der die angrenzenden Flurflächen, Mensa und Mehrzweckraum belichtet und als geschützter Freibereich für Mensa und Mehrzweckraum genutzt werden kann. Jeder Gruppenraum besitzt einen Glaserker, der einen Ausblick in die Freifläche ermöglicht. Zusätzlich bieten niedrig gelegene Fenster einen kindgerechten Ausblick. Die Außenwände werden verklinkert.

Die Räume des Anbaus gruppieren sich um ein zentrales Foyer. Der Gemeindesaal ist umlaufend verglast und orientiert sich in Richtung Kirchengebäude.

Nachhaltigkeit:

Die Gebäude sollen mit klimafreundlicher Fernwärme über das Heizwerk Ellenberg versorgt werden.

Gemäß Vorentwurf sollen die Dachflächen teilweise extensiv begrünt werden.

Seitens der Verwaltung wird eine extensive Dachbegrünung aufgrund der langfristigen Vorteile (Verlängerung der Lebensdauer, Bindung von Staub und Schadstoffen, Verbesserung des Wärmeschutzes, Verbesserung des Mikroklimas, Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen usw.) ausdrücklich befürwortet. Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile ist als Anlage beigefügt.

Kosten:

Gemäß Schätzung belaufen sich die Kosten auf 5.295.000,00 € (Kindergarten) und 956.000,00 € (Anbau).

Mieteinnahmen Anbau:

Durch die Kirchengemeinde wird eine Kaltmiete von maximal 1.200,00 € / Monat erbracht.

Alternative 2

In Abweichung zu Alternative 1 wird der Gebäudekörper des geplanten Kindergartens nach Süden verschoben (s. Lageplan, alternativ), so dass die Fläche Birger-Forell-Haus nicht mehr benötigt wird. Grundriss und Ansichten bleiben unverändert, die unter Alternative 1 gemachten Ausführungen zur Planung und Nachhaltigkeit haben auch weiterhin Bestand. Die Spiel- und Außenfläche des Kindergartens reduziert sich von 1.466 auf 1.326m². Durch den Erhalt des Birger-Forell-Hauses besteht keine Notwendigkeit mehr, einen Anbau zu errichten.

Kosten:

5.295.000,00 €

Vorteile der jeweiligen Alternative

Alternative 1	Alternative 2
Zusätzliche Erweiterungsfläche	Geringere Baukosten
Größere Außen- und Spielfläche	Keine Abbruchkosten Birger-Forell-Haus
Kein Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz Birger-Forell-Haus erforderlich	Geringerer Verwaltungsaufwand (Vermietung und Nutzung der Räumlichkeiten des Anbaus muss koordiniert werden)
Einheitliches Erscheinungsbild, städtebauliche Aufwertung des Bereiches	Keine Leerstandgefahr (dauerhafter Bedarf für die Räume des Anbaus kann nicht garantiert werden)
Kosten des Anbaus können teilweise gedeckt werden (zusätzliche Grundstücksfläche = 90.000,00 € zzgl. jährliche Mieteinnahmen)	Kosten des Anbaus können nicht in Gänze durch Einnahmen kompensiert werden
Kommune kann flexibler auf zukünftigen Bedarf reagieren	

Aufgrund der städtebaulichen Vorteile und der damit einhergehenden Aufwertung des Gesamtbereiches wird von der Verwaltung die Alternative 1 favorisiert.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Betroffenes Produktkonto: 365/7851

Ergebnisplan Finanzplan

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss / der Hauptausschuss / die Stadtvertretung nimmt den vorliegenden Vorentwurf zur Kenntnis.

Der Bauausschuss empfiehlt / der Hauptausschuss empfiehlt / die Stadtvertretung beschließt die weitere Umsetzung der

Alternative 1: Kindergartenneubau unter Einbeziehung der Fläche Birger-Forell-Haus. Hierfür zusätzlich erforderlich: Abbruch Birger-Forell-Haus, Neubau von entsprechenden Ersatzräumen auf dem Grundstück

oder

Alternative 2: Kindergartenneubau bei gleichzeitigem Erhalt des Birger-Forell-Hauses
Die im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellten Mittel werden nach 2022 übertragen.

Beratungsvermerk:

Sitzung des Bauausschusses am 25.04.2022:

der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Vorentwurf zur Kenntnis. Der Bauausschuss empfiehlt die weitere Umsetzung der

Alternative 1

Kindergartenneubau unter Einbeziehung der Fläche Birger-Forell-Haus. Hierfür zusätzlich erforderlich: Abbruch Birger-Forell-Haus, Neubau von entsprechenden Ersatzräumen auf dem Grundstück.

Die im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellten Mittel werden nach 2022 übertragen.

6 / 3 / 1 (Ja / Nein / Enthaltungen)

Sitzung des Hauptausschusses am 02.05.2022:

der Hauptausschuss nimmt den vorliegenden Vorentwurf zur Kenntnis. Der Hauptausschuss empfiehlt die weitere Umsetzung der

Alternative 2

Kindergartenneubau bei gleichzeitigem Erhalt des Birger-Forell-Hauses.

Die im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellten Mittel werden nach 2022 übertragen.

9 / 0 / 0 (Ja / Nein / Enthaltungen)

Sitzung der Stadtvertretung am 04.05.2022:

Die Stadtvertretung nimmt den vorliegenden Vorentwurf zur Kenntnis. Die Stadtvertretung beschließt die weitere Umsetzung der

Alternative 2

Kindergartenneubau bei gleichzeitigem Erhalt des Birger-Forell-Hauses.

Die im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellten Mittel werden nach 2022 übertragen.

19 / 0 / 0 (Ja / Nein / Enthaltungen)

Anlage(n)

1_Erläuterungen 031121

2a_Kostenschätzung Kappeln 03.11.2021

2b_Kostenschätzung Kappeln 03.11.2021- Berechnungsblatt

3a_Lageplan 031121

3b_Lageplan, alternativ

4_Darstellung 111021

5a_Ansichten 1 031121

5b_Ansichten 2 031121

6_Grundriss EG 031121

7a_Gruendach, Vor- u. Nachteile

7b_Gruendach, Kostenprognose