

Betreff:

Kita Rautheim - Ersatzneubau
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 07.12.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau, einer Indexsteigerung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 auf 7.359.000 € festgestellt.

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens

Im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Heinrich der Löwe“ werden weitere Betreuungsbedarfe erwartet, die die Ausweitung des bestehenden Angebotes am Kita-Standort Rautheim um eine weitere Gruppe auf dann insgesamt 4 Gruppen notwendig macht.

Die Möglichkeit einer Sanierung des bestehenden Gebäudes wurde geprüft, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Außerdem entspricht das vorhandene Raumangebot nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Bedarfen.

Nach Inbetriebnahme des Ersatz-Neubaus wird das Bestandskitagebäude in der Gemeindestraße 4a abgebrochen und die freiwerdende Fläche als neue Außenspielfläche hergerichtet.

3. Angaben zum Raumprogramm

Auf Grundlage des am 24.06.2021 vom Fachausschuss vorberatenden und am 06.07.2021 vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Raumprogramms erhält der zweigeschossige Neubau 1 Krippengruppe für 15 Kinder, 1 integrative Kindergartengruppe für 18 Kinder und eine Kindergartengruppe für max. 25 Kinder, sowie die zugehörigen Funktions- und Nebenräume.

Eine bestehende Gruppe verbleibt im Bestandsbau.

4. Erläuterungen zur Planung

Die Erschließung der Kita ist von Norden geplant. Den neuen Eingang bildet ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen der Bestandsgruppe im Gebäude Gemeindestr. 2 und dem zweigeschossigen Neubau.

Vom Eingangsbereich, wo sich das Leitungsbüro befindet, wird der zentrale Erdgeschossflur betreten. Über diesen werden die südlich liegenden Gruppenraumbereiche und die nördlich und westlich liegenden Funktionsräume erschlossen. Die Gruppenbereiche orientieren sich mit ihren vorgeschalteten Garderoben zum Flur und öffnen sich südwärts mit großen verglasten Terrassentüren zum Außenspielbereich.

Das Obergeschoss wird durch die zentrale Treppe oder barrierefrei durch den Aufzug erschlossen. Eine Außentreppe dient als direkter Zugang zur Außenspielfläche und als zweiter Rettungsweg im Brandfall.

Der zentrale Spielflur im OG dient als Schlechtwetterspielbereich und kann durch eine Faltwand mit dem Mehrzweckraum zusammengeschlossen werden.

Der zweigeschossige, nicht unterkellerte Neubau wird in Massivbauweise mit hochwärme-gedämmtem Mauerwerk und einem gedämmten Stahlbetondach errichtet. Die Aussteifung erfolgt über die horizontalen Bauteile und die innenliegenden Mauerwerkswände. Die Gründung basiert auf einer massiven Stahlbetonsohle.

Die Fassade soll in Putz ausgeführt werden. Sie wird durch großflächige Verglasungselemente und gruppierte Einzelfenster gegliedert.

Die Geometrie der Kita ergibt sich aus dem Baufeld und seinen Randbedingungen, wie den Grenzabständen und den schützenswerten Bäumen.

5. Techniken für regenerative Energien

Die Kita Rautheim dient als Pilotprojekt für energieeffizientes Bauen.

Im Rahmen einer Klimawirkungsprüfung wurden verschiedene Energievarianten (Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 40 und Passivhaus) in der Leistungsphase 2 parallel zur Grundvariante des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) betrachtet.

Aufgrund städtischer Entscheidungen zur Umsetzung zukünftiger Bauprojekte (IKSK 2.0, Braunschweig Klimaneutral 2030) wurde in der Leistungsphase 3 auf die weitere Betrachtung des Passivhauses und des Effizienzhauses 55 verzichtet, so dass sich die Wirtschaftlichkeitsprüfung auf die Grundvariante und das Effizienzhaus 40 bezieht.

Um das Ziel einer CO₂-neutralen Verwaltung und die beschlossenen Vorgaben für Neu- und Umbauten umzusetzen, wird vorgeschlagen, die EH 40 Variante zu realisieren.

Variante	Gesamtkosten	Verbrauch	Abweichung zur Grundvariante		Förderung möglich **
			Gesamtkosten	Verbrauch	
Grundvariante GEG	7.090.000 €	41.235 kWh/a			
EH 40	7.359.000 €	22.204 kWh/a	+ 3,8 %,	- 46 %	ja
EH 55	7.365.240 €* [*]	30.133 kWh/a [*]	+ 1,5 %	- 27 %	ja
Passivhaus	7.341.600 €* [*]	12.688 kWh/a [*]	+ 3,5 %	- 69 %	nein

* Werte aus ISV II hochgerechnet

** nach Stand 17.01.2021

	EH 40	Passivhaus
Baukosten ges.	7.359.000 €	7.341.600 €
bewilligte Förderung	-280.000 €	0 €
Verbrauchskosten nach 25 J. ***	333.060 €	190.300 €
	7.412.000 €	7.531.900 €

*** mit 060 €/kWh berechnet

Bei der Baumaßnahme wird der Einsatz folgender regenerativer Energien berücksichtigt: Dämmung und Haustechnik werden entsprechend der EH40- Vorgaben der KfW ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Erd-Sonden-Wärmepumpe in Kombination mit einer Lüftungsanlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem geneigten Sheddach vorgesehen und dient der Versorgung der Kindertagesstätte. Überschüssige Energie wird in Modulspeichern gespeichert. Die Flachdächer werden in den nicht zu begehenden Bereichen mit einem Gründach belegt. In Abstimmung mit dem Nutzer wird der Betrieb im ersten Jahr intensiv begleitet.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das zweigeschossige Gebäude verfügt über einen barrierefreien ebenerdigen Eingang. Das Obergeschoss wird über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Ein barrierefreies WC ist im Erdgeschoss vorgesehen. Einer der Gruppenräume sowie der zugehörige Sanitärbereich kann inklusiv genutzt werden.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 7.359.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit vom 2. Halbjahr 2023 bis Ende 2024 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Verwaltungsentwurf zum Haushalt 2023 ff. beinhaltet für das Projekt Kita Rautheim/Ersatzbau (4E.210209) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 2.000.000 € für 2023.

Im Entwurf des Investitionsprogramms (IP) 2022-2027 sind abzüglich der Bereitstellung von Deckungsmitteln für andere Bauprojekte folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
4.000	2.000	2.000					

Die noch erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 3.359.000 € sollen als Ansatzveränderung in die Haushaltslesung 2023 ff. eingebracht werden. Der Rat wird voraussichtlich im März 2023 über den Haushalt 2023 ff. entscheiden. Folgende Finanzraten sind aktuell vorgesehen:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
7.359	2.000	2.309	3.050				

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Planunterlagen_EG 40