



ZEPPELIN-STIFTUNG

Unsere Stiftung – Ganz nah am Menschen

Erweiterung Kindergarten Zum Guten Hirten – Ergebnis Machbarkeitsstudie



"Zum Guten Hirten"

- 01.07.2019: Finanz- und Verwaltungsausschuss
- 03.07.2019: Kultur- und Sozialausschuss
- 22.07.2019: Gemeinderat



Aktueller Stand:

- 3-gruppige Einrichtung (1 AM-VÖ, 1 KG-VÖ, heilpädagogische Gruppe)
- Träger: Katholische Gesamtkirchenpflege
- Gebäude im Eigentum der Zeppelin-Stiftung
- Jugendheim der katholischen Kirchengemeinde neben Kindergarten, ebenfalls im Eigentum der Zeppelin-Stiftung



Handlungsbedarf:

- Zusätzliche Betreuungsplätze werden dringend benötigt
- Beide Gebäude (Kindergarten und Jugendheim) sind sanierungsbedürftig
- Erweiterung steht im Zusammenhang mit Trägerwechsel der kath. und ev. Gesamtkirchengemeinden
- Erweiterung auf 6-gruppige Einrichtung geplant
 - zwei Krippengruppen (1 VÖ-Gruppe, 1 GT-Gruppe)
 - vier Kindergartengruppen (2 VÖ-Gruppen, 2 – GT-Gruppen)
- Beauftragung Machbarkeitsstudie für die Erweiterung auf eine 6-gruppige Einrichtung

Ergebnis Machbarkeitsstudie:

- Jugendheim als Erweiterungsbau nicht geeignet:
 - Schlechte Bausubstanz
 - Vorhandene Flächen reichen nicht für die benötigten Räume, müsste zusätzlich angebaut werden
 - Durch ungünstig stehende konstruktive Einbauten, Einschränkungen im pädagogischen Konzept
 - Barrierefreiheit nur mit hohem technischen Aufwand umsetzbar

Ergebnis Machbarkeitsstudie:

- Variante 1: Abbruch Jugendheim – Erweiterungsbau + Sanierung Kindergarten

Vorteile:

- Geringeres Altlastenrisiko
- Anbau als relativ kompakter Baukörper möglich – energetische Optimierung des Gebäudes

Nachteile:

- alte Bausubstanz bleibt erhalten
- Rückbau des Bestandskindergartens in den Rohbau notwendig
- Erschwerte Bedingungen für die notwendige Sanierung der Grundleitungen
- Eingeschränkte Grundrissgestaltung durch bereits vorhandene Räumlichkeiten → Einschränkungen im pädagogischen Konzept
- Hohe Unsicherheit in der Kostenkalkulation für die Sanierung durch Bauen im Bestand

Ergebnis Machbarkeitsstudie:

- Variante 2: Abbruch beider Gebäude + Neubau Kindergarten in zwei Bauabschnitten

Vorteile:

- Energetische Optimierung, durch Ausbildung beider Gebäudeteile als relativ kompakter Baukörper möglich
- Alte Bausubstanz entfällt komplett → muss nicht aufwendig saniert werden
- Grundleitungen können neu verlegt werden → aufwendige Sanierung entfällt
- Jegliches pädagogisches Konzept durch freie Grundrissgestaltung möglich
- Höhere Sicherheit bei der Kostenkalkulation durch Neubau

Nachteile:

- Höheres Altlastenrisiko durch Abbruch beider Gebäude

Stellungnahme der Verwaltung:

- Variante 2 wird aus nachfolgenden Gründen empfohlen:
 - Mehr Gestaltungsmöglichkeiten
 - Optimale Anpassung an aktuelle Ansprüche und Nutzung
 - Bestehende Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr der heutigen Standards → pädagogische Konzept entwickelt sich stetig weiter
 - Unterhaltskosten bei Neubau niedriger, da geringerer Wärmeverlust und weniger Energie- und Reinigungskosten
 - Neubau ist aus Kostensicht besser kalkulierbar
 - Nach aktueller Kostenvoreinschätzung Neubau insgesamt nur etwa 500.000 € teurer, als Kosten für eine Sanierung

Kosten und Finanzierung:

- Kosten (grobe Kostenprognose):
 - Variante 1 (Anbau und Sanierung) ca. 7.000.000 €
 - Variante 2 (Neubau) ca. 7.500.000 €
- Eine Finanzierung der Variante 2 wird wie folgt vorgeschlagen:

HH-Jahr	HH-Ansatz
2019	500.000 €
2020	1.000.000 €
2021	2.500.000 €
2022	2.000.000 €
2023	1.500.000 €
Gesamt	7.500.000 €