



**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Kosten:**  einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR  
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: 5.800.000 EUR  
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR  
Sachkosten Betrag: EUR

**Zuschüsse**  einmalige Einzahlung (investiv) Betrag: max. 620.000 EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stiftung  Ergebnis-HH  Finanz-HH Kontierungen: 7.36500101H2681

**Zur Verfügung stehende Mittel:**

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr (Projekt 7.36500101H2681): 1.030.000 EUR  
Noch bereitzustellen in 2019: Apl. Verpflichtungsermächtigung 4.770.000 EUR  
In Haushalt 2020/2021 für 2020: 7.36500101H2681 78710000 970.000 EUR  
7.36500101H2681 78210000 3.800.000 EUR  
Deckung für VE: PSP-Element 7.25200200H0991 Kto. 78710000: 3.500.000 EUR  
PSP-Element 7.28100400H0753 Kto. 78710000: 1.270.000 EUR

**Auszufüllen durch die Stiftungspflege:**

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.  Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

befürwortet.  
 nicht befürwortet.

30.09.2019

gez. Schrode

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

## **Beschlussantrag:**

1. Der Entwurfsplanung zum Neubau der 5-gruppigen KiTa Rheinstraße in Allmannsweiler mit Gesamtkosten in Höhe von 5,8 Mio. EUR wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung der in der Anlage beschriebenen Maßnahme in die Wege zu leiten und die erforderlichen Verträge abzuschließen.
3. Einer Ausschreibung der geplanten Anlage in Holzmodulbauweise und Vergabe als GU-Auftrag wird zugestimmt.

## **Begründung:**

### Aufgabenstellung

Aufgrund des dringenden und kurzfristigen Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen und der neuen Baugebiete Wiggerhausen-Süd und Allmannsweiler Südost sollte die Erstellung einer weiteren Kindertageseinrichtung im Stadtteil Allmannsweiler geprüft werden. Auf einem Teil des an den Sport Club Friedrichshafen 1950 e.V. (SC) verpachteten, städtischen Grundstücks an der Rheinstraße wurde ein möglicher Standort definiert und untersucht. Um die benötigten Plätze zeitnah zu schaffen, gleichzeitig aber auch den qualitativen Ansprüchen von Kindertagesstätten in Friedrichshafen Rechnung zu tragen, wurde die Errichtung in modularer Bauweise bereits im Grundsatzbeschluss angedacht.

### Vorgehensweise:

Auf der Grundlage der zwischen dem Amt für Vermessung und Liegenschaften (AVL), dem Amt für Bildung, Betreuung und Sport (BBS) und dem SC geführten Vorgesprächen zur Änderung der Pachtverhältnisse wurden verschiedene bauliche Varianten und Positionen auf der zur Verfügung stehenden Fläche untersucht. Überzeugt hat die vorliegende eingeschossige Lösung in Holzmodulbauweise (Reihung).

Gründe dafür sind

- die vorgesehene Standzeit von zunächst mindestens 5 Jahren
- die einfache und übersichtliche Organisation des Grundrisses
- die klare Orientierung

- wirtschaftliche Aspekte, da kein Aufzug und keine aufwändige Gründung aufgrund höherer Lasten (bei 2-Geschossigkeit) notwendig werden
- die technische Möglichkeit zum Wiederaufbau bei Weiterverwendung an anderer Stelle

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt (SU), dem Bauordnungsamt (BOA) sowie dem BBS wurden die baurechtlichen Belange vorgeprüft. Sowohl die Anwohner, als auch das Allmannsweiler Forum wurden über das Vorhaben informiert.

Hauptanliegen der Anwohner und des Forums war die eindeutige Orientierung des Eingangs zum SC-Parkplatz, worauf mit dem vorliegenden Entwurf eingegangen wird.

Der SC ist mit der Errichtung der KiTa auf der vorgesehenen Teilfläche einverstanden. Die für die KiTa notwendige Fläche sowie 5 Kfz-Stellplätze werden aus dem Pachtvertrag ausgelöst. Für den SC ist der Unterhalt des Parkplatzes bei einer zusätzlichen Nutzung und Belegung durch den Kindergartenbetrieb ein besonderes Anliegen. Diesbezüglich wird derzeit eine Lösung mit AVL und BBS erarbeitet. Den weiteren Planungen steht dies nicht entgegen.

## **1. Entwurf / Baubeschreibung**

Die neu geplante Kindertagesstätte findet ihren Platz in den heterogenen städtebaulichen Strukturen der Umgebung. Das eingeschossige Gebäude vermittelt zwischen der feingliedrigen Siedlungsstruktur mit Doppelhausreihen im Nordwesten, dem freien Gelände des Sportvereins im Südosten und den eingeschossigen gewerblich genutzten Hallen im Süden. Der langgestreckte Baukörper ist parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet, um einen großzügigen Garten mit Spielflächen im Südosten zu schaffen.

Die Südostfassade ist durch eingeschobene Terrassenbereiche vor jedem Gruppenaufenthaltsraum gegliedert. Räume wie Sanitär-, Schlafräume und Verwaltungsräume werden zur Wohnsiedlung ausgerichtet, um Lärmbeeinträchtigungen zu den Nachbarn zu minimieren.

Das eingeschossige Gebäude ist aus 36 (2 x 18) vorgefertigten Holz-Modulbauten geplant. Die vorgefertigten Raumzellen sind auf einer Achsbreite von 3,60 m aufgebaut. Für die Aufstellung der Raummodule werden vier Streifenfundamente errichtet.

Die tragenden Wände der Module sind aus Brettsperrholz mit Sichtqualität geplant. Die Decken sind ebenfalls mit Brettsperrholzplatten konzipiert.

Über dem aufgeweiteten Flur sind 2 Shed-Oberlichter in Holzbauweise geplant.

Das Flachdach wird mit Gefälledämmung und extensiver Dachbegrünung ausgeführt, um möglichst wenig Oberflächenwasser vor Ort versickern lassen zu müssen, bzw. in die Kanalisation einzuleiten.

Auf der konstruktiv erforderlichen Holzbodenplatte ist ein 8 cm Bodenaufbau mit Trittschalldämmung, Fußbodenheizung und Trockenestrich geplant. Im gesamten Kindergarten wird eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung vorgesehen.

Der energetische Standard soll dem eines konventionell errichteten Gebäudes entsprechen. Die Anforderungen des EEWärmeG sowie die EnEV werden erfüllt.

Die Decken werden mit schallabsorbierenden Heradesign Platten verkleidet.

Die Innenwände der Raummodule sind aus Brettspertholz mit Sichtqualität geplant. Sanitärräume, Küchen und Wickelräume mit GK-Vorsatzschalen werden gefliest.

Holztüren erhalten z.T. Sichtfenster und einen Fingerklemmschutz.

Angaben zur Bauabwicklung:

Um eine Bereitstellung von Kita-Plätzen in der Rheinstraße im Herbst 2020 zu gewährleisten und schnellstmöglich die notwendige Baugenehmigung zu erhalten, wurde der Bauantrag bereits im September gestellt. Das gesamte Bauwerk soll durch einen Generalunternehmer ausgeführt werden. Soweit die vorgesehenen Termine gehalten werden, soll die Vergabe der notwendigen Leistungen in der Januarsitzung 2020 erfolgen.

Die Ausführungsplanung ist vom Generalunternehmer auf Basis der Entwurfsplanungen zu erstellen. Die vorbereitenden Maßnahmen zur Aufstellung der Gebäudemodule sind in der Zeit der Fertigung der Raumzellen geplant.

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen, Fundamentierung und Verlegung der Grundleitungen können nach Abschluss der Ausführungsplanung durch den GU erfolgen.

Der exakte Bauablauf ist mit dem Generalunternehmer vor Beauftragung abzustimmen.

## **2. Energiekonzept**

Das in dieser Bauweise errichtete Gebäude ist das Erste seiner Art in Friedrichshafen und setzt neue Maßstäbe an den Einsatz nachhaltiger Baustoffe. Der Baustoff Holz bietet zahlreiche Vorteile mit Blick auf die Ressourceneffizienz und den Klimaschutz. Holz ist im Gegensatz zu anderen endlichen oder klimaproblematisch produzierten Baustoffen ein regional verfügbarer, nachwachsender Rohstoff.

Der Bausektor gehört zu den rohstoffintensivsten Wirtschaftsbereichen im Land. 560 Mio. Tonnen und somit 90% aller in Deutschland verwendeten mineralischen Rohstoffe werden jedes Jahr zum Bauen eingesetzt. Holzbauten speichern nicht nur Kohlenstoff ein, sondern bedingen bei ihrer Herstellung im Vergleich zu vergleichbaren Vorhaben anderer Bauweisen je nach Bauaufgabe teils deutlich geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bisher werden Gebäude vor allem an der Energieeffizienz im Betrieb gemessen. Neben dem Betrieb entsteht jedoch ein wesentlicher Energie- und Ressourcenverbrauch im Vorfeld bei der Herstellung der Baumaterialien und dem Bauen selbst. Hier bietet der heutige Holzbau ressourcenschonende Alternativen.

Vor allem bietet der heutige Holzbau präzise und schnell umsetzbare Lösungen. Der im Holzbau zum Einsatz kommende hohe Vorfertigungsgrad unter optimalen, vom Wetter unabhängigen Bedingungen ermöglicht auf der Baustelle einen sehr schnellen Aufbau, kurze Beeinträchtigungen der Umgebung und Infrastruktur, dabei hohe Qualität und Präzision. Trocknungsphasen entfallen bei

Holzbauweisen. Holzbau eignet sich ausgezeichnet für modulares und damit kostengünstiges Bauen und weist dabei ein gutes Wohnklima und positive baukulturelle Eigenschaften auf.

Während der Bauphase erfordert die Herstellung von Holzbauten in Abhängigkeit von der Bauaufgabe gegenüber anderen Bauweisen einen um 30 bis 70% geringeren Einsatz von Primärenergie. Innovativer Holzbau ist zudem rückbaubar und bietet deutliche Vorzüge im Recycling durch sortenreine Baustofftrennung. Holz kann im Sinne der Kaskadennutzung weiterverwendet werden, oft erneut als hochwertiger Baustoff.

Der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für den Betrieb der Fußbodenheizung erfüllt die Anforderungen des EEWärmeG. Die aus der Umwelt gewonnene Heizwärme beträgt bis zu 75% der Gesamtheizwärme, 25% werden durch reinen Strom beigetragen. Der Betrieb mit Ökostrom wäre ein Beitrag zum Klimaschutz und würde das Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral heizen. Eine PV-Anlage kommt aufgrund ansonsten zusätzlicher erhöhter Anforderungen an die Dachkonstruktion und der Interimsnutzung nicht infrage. Das durchgängige Gründach dient der Wasserrückhaltung und erspart eine Rigole in den Außenanlagen.

Kombiniert mit der umweltfreundlichen Anlagentechnik, der Modulbauweise und dem ökologisch wertvollen Gründach kann hier ein Vorzeigeprojekt entstehen, das innerhalb kurzer Zeit errichtet, erweitert oder bei Bedarf abgebaut und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden kann.

### 3. Kosten

Kostenberechnung vom 16.09.2019

KG 200	Herrichten und Erschließen	65.000	EUR
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	2.300.000	EUR
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	530.000	EUR
KG 500	Außenanlagen	350.000	EUR
KG 600	Ausstattung	210.000	EUR
KG 700	Baunebenkosten	1.000.000	EUR
Kosten netto		4.455.000	EUR
+ UVG 8% aus KG 300-500		255.000	EUR
Zwischensumme		4.710.000	EUR
Gesamtkosten netto gerundet		4.800.000	EUR
+ 19 % MwSt.		912.000	EUR
Gesamtkosten brutto gerundet		5.800.000	EUR

Der Entwurf kann mit den zur Verfügung stehenden Mitteln umgesetzt werden.

### 4. Finanzierung und Prüfung / Antrag Förderung:

In 2019 konnten bereits Finanzierungsmittel in Höhe von 1.030.000 EUR für die Planung und die Umsetzung des Bauvorhabens aus Ermächtigungsüberträgen des Vorjahres bereitgestellt werden.

Für das Haushaltsjahr 2020 wurden für den Entwurf zum Doppelhaushalt weitere Mittel in Höhe von insgesamt 4.770.000 EUR beantragt. 970.000 EUR sind auf dem Projekt 7.36500101H2681; Konto 78710000 für weitere Planungen und notwendige Baumaßnahmen (u.a. Fundamente) veranschlagt. Auf Projekt 7.36500101H2681; Konto 78210000 sind 3.800.000 EUR für den Erwerb der Holzmodule vorgesehen worden.

Um eine Vergabe der Leistungen vor Haushaltsbeschluss sicherzustellen ist eine außerordentliche Verpflichtungsermächtigung in Höhe der für 2020 beantragten Haushaltsmittel erforderlich. Zur Deckung können nicht benötigte Verpflichtungsermächtigungen für das Schulmuseum (PSP-Element: 7.25200200H0991;

Konto 78710000) und das GZH/Umbau Gastronomie Umbau/Modernisierung (PSP-Element 7.281.00400H0753; Konto 78710000) in Anspruch genommen werden.

Für die Maßnahme ist über das Förderprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung eine Förderung für die Schaffung der 80 neuen, zusätzlichen Betreuungsplätze in Höhe von insgesamt 620.000 EUR beantragt worden. Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Da das Förderprogramm schon deutlich überzeichnet ist, stehen dem Regierungspräsidium nur noch wenige Restmittel zur Verfügung. Anträge werden derzeit noch entgegengenommen; die Erfolgsaussichten sind jedoch derzeit als gering einzustufen. Es bleibt abzuwarten, ob die Bundesfördermittel aufgestockt werden.

## 5. Termine

Beschlussfassung Gemeinderat (Baubeschluss)	21.10.2019
Vorbereitung GU-Ausschreibung	ab KW 36 / 2019
Genehmigungsplanung Einreichung Bauantrag	Sept. 2019
Veröffentlichung	ab 25.10.2019
Vergabe	Jan. 2020
Baubeginn	Frühjahr 2020
Fertigstellung	Spätsommer 2020
Aufnahme KiTa-Betrieb	Herbst 2020

Im dargestellten Terminplan sind keine Pufferzeiten berücksichtigt. Sollten sich irgendwelche Verzögerungen ergeben, ist davon auszugehen, dass der KiTa-Betrieb erst später aufgenommen werden kann.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.