

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **23. November 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen
Hauptamt
Frau Grabenbauer
06223/9501-25
grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 10

Baubeschluss Kindergarten Neubau

Sachdarstellung:

Der Vorbereitung des Baubeschlusses ist eine Machbarkeitsstudie, diverse Beratungen, Planungen und Diskussionen zum Neubau eines Kindergartens vorausgegangen, welche hier nochmals kurz skizziert werden:

04.03.2020 (TOP 6) – Gemeinderatssitzung

Der Gemeinderat beauftragt eine Grundlagenermittlung mit Mängeldokumentation des Kindergarten Bergnest (Dipl.-Ing. Christina Münich)

22.07.2020 (TOP 7) – Gemeinderatssitzung

Die Dokumentation wird im Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat spricht sich für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes aus.

09.10.2020 – Klausurtagung (nichtöffentlich)

Das Architekturbüro o2r stellt die ersichtlichen Sanierungsmaßnahmen vor. Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, eine Machbarkeitsstudie (Sanierung oder Neubau) zu beauftragen. Hierzu soll vom Architekturbüro o2r sowie weiteren Architekten Angebote eingeholt werden.

24.02.2021 (TOP 13) - Gemeinderatssitzung

Es liegt ein weiteres Angebot zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie vom Büro Orlandi vor. Der Gemeinderat spricht sich mehrheitlich dagegen aus eine zweite Machbarkeitsstudie zu beauftragen, da zunächst das Ergebnis von o2r abgewartet werden soll.

24.03.2021 (TOP 10) - Gemeinderatssitzung

Beschluss: Architektenvertrag mit o2r-Architekten aus Sinsheim (Leistungsphasen 1+2) zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie

21.07.2021 (TOP 4) - Gemeinderatssitzung

Vorstellung Machbarkeitsstudie durch o2r-Architekten mit folgendem Ergebnis:

Die Barrierefreiheit lasse sich im Gebäude kaum herstellen, so Oszter. Der Einbau eines Aufzuges sei statisch schwierig, eine Erweiterung des Gebäudes durch die Erschließung im Inneren schwer umsetzbar. Es fehlten Lagermöglichkeiten und diverse andere Räumlichkeiten wie Atelier/Werkstattbereich, ausreichend Personalräume und -toiletten,

ein barrierefreies WC usw. Zudem sei der Bestand bereits jetzt deutlich sanierungsbedürftig. Die statischen Setzrisse würden immer wieder auftauchen. Die Architekten kommen zu dem Schluss, dass an allen Seiten des Gebäudes angebaut, umgebaut und saniert werden müsste. Allerdings bekomme man auch dann kein Gebäude mit ausreichend Räumlichkeiten. Zudem bliebe von Außengelände kaum mehr etwas übrig. Sie wäre nicht nur planerisch kaum umsetzbar, auch wirtschaftlich sei eine Sanierung und Erweiterung nicht sinnvoll, so die Architekten.

Sie empfehlen daher einen Neubau, angepasst an die heutigen Ansprüche und Bedürfnisse.

22.09.2021 (TOP 9) - Gemeinderatssitzung

Beschluss zur Vergabe der weiteren Leistungsphasen (3-9) an die o2r-Architekten aus Sinsheim

25.01.2022 – Kindergartenausschuss (nichtöffentlich)

Vorstellung Erstentwurf Kindergartenneubau vor den Vertretern des Gemeinderates und der Kindergartenleitung

30.03.2022 (TOP 6) – Gemeinderatssitzung

Vorstellung Planungssachstand Kindergartenneubau (5 Gruppen)

11.05.2022 – Kindergartenausschuss (nichtöffentlich)

Es wird mitgeteilt, dass ein Kindergarten mit 6 Gruppen notwendig sein wird. Dies zeigte die vorläufige Bedarfsplanung.

April 2022

Das Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis teilt mit, dass die beabsichtigte Baugrenzenüberschreitung nicht genehmigt werden wird. Die Änderung des Bebauungsplans („Ortszentrum Teil 1“) wird angeregt.

05.07.2022 – Kindergartenausschuss (nichtöffentlich)

Vorstellung neue Planung mit 6 Gruppen sowie Gegenüberstellung verschiedener Planentwürfe inkl. Kosten

27.07.2022 – Gemeinderatssitzung

Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“

26.10.2022 – Gemeinderatssitzung

Satzungsbeschluss „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“

15.10.2022 – Klausurtagung (nichtöffentlich)

Vorstellung der aktuellen Planung sowie der Kosten

Aktueller Stand:

Die Zukunftsprognosen der benötigten Betreuungsplätze sind in der Bedarfsplanung (TOP 9) dargestellt.

Die Kostenschätzung der Baumaßnahme wurde mit 6,1 Mio. € veranschlagt. Es handelt sich hierbei um das derzeitige Kostenniveau.

Nun ist ein Baubeschluss für das Projekt erforderlich. Der Bauantrag soll noch in 2022 gestellt werden, denn die Verwaltung geht im günstigsten Verfahrensfall von mind. 6 Monaten bis zum Erhalt der Baugenehmigung aus.

Kosten und Finanzierung:

Die Gemeindeverwaltung hat im Juni 2022 einen Antrag auf Aufnahme des städtebaulichen Vorhabens „Neubau Kindertagesstätte“ in das Investitionspaket Soziale Integration im Quartier (SIQ) gestellt, welcher im August leider abgelehnt wurde.

Parallel zum Antrag auf Aufnahme ins SIQ wurde zudem die fünfte Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern“ beschlossen. Diese umfasste das Kindergartenareal, sodass bei Ablehnung des SIQ-Antrags, die städtebauliche Förderung über das Sanierungsgebiet möglich ist.

Im Rahmen des Sanierungsgebietes gibt es eine Förderung i.H.v. 60 % der förderfähigen Kosten. Bei einem Abbruch sind 100 % der Kosten förderfähig. Bei einem Neubau hingegen nur 30 %. Ausgenommen von den förderfähigen Kosten sind die Kosten für die Ausstattung (Möblierung, Küchen, etc.) sowie die PV-Anlage. Hieraus ergibt sich folgende Aufschlüsselung der Kosten:

Gesamtkosten:	6.100.000 €
Förderung Sanierungsgebiet:	
Abbruch:	191.638 €
Neubau:	964.986 €
Eigenanteil Gemeinde:	4.943.376 €

In der mittelfristigen Finanzplanung bis 2026 sind Ausgaben von 6.000.000 € sowie Zuschüsse in Höhe von 1.200.000 € eingeplant. Im Jahr 2025 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 2.000.000 € vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Neubau des Kindergartens nach den vorliegenden Entwürfen.