

2020/407

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Amt für Jugend, Familie und
Schule
Bauverwaltungs- und
Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:
2019/025, 2020/015

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	Ö
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Interimskindergarten Binsenberg

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt den nachstehend beschriebenen Sachverhalt zur Kenntnis.
2. Der längeren Laufzeit von mindestens 5 Jahren für die Interims Kita gegenüber den bisher genehmigten 2 Jahren wird zugestimmt.
3. Der geänderten Bauweise, modulares Bauen anstelle Container wird zugestimmt.
4. Der Erhöhung der Gesamtkosten von € 720.000,00 (für 2 Jahre) auf jetzt € 1.518.000,00 für 5 Jahre Miete und die dadurch notwendige höherwertige Ausführung wird zugestimmt.
5. Der Gemeinderat entscheidet nach Vorlage der Angebote, ob die Interims Kita als Mietgebäude oder Kauflösung beauftragt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
736501357301 Interimskita Warmbronn Erschließung und Planung	2020	250.000	38.000	Der Finanzbedarf entspricht den Abschlagszahlungen
736501357301 Interimskita Warmbronn Erschließung und Planung	2021	212.000	200.000	Der Finanzbedarf ist im HH-Plan Entwurf 2021 veranschlagt
Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Sachkonto 42110000 Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	2021	3.019.000	233.000	Lieferung und Montage der Containermodule. Die Aufwendungen werden über das Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Des Gebäudemanagements 42110000 gedeckt.
Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Sachkonto 42110000 Unterh. Grundstücke und bauliche	2026	0,00	160.000	Rückbau der Module und Wiederherstellung. Die Aufwendungen werden über das Teilbudget

Anlagen				BUD_TH01_C6500_01 des Gebäudemanagements 42110000 gedeckt und im HH Planentwurf 2022 berücksichtigt.
Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Sachkonto 42310000 Mieten und Pachten	2021	2.224.220	93.000	Der Finanzbedarf wird über das Budget des Gebäudemanagements BUD_TH01_C6500_01 gedeckt
	2022	2.289.148	186.000	Der Finanzbedarf wird über das Budget des Gebäudemanagements BUD_TH01_C6500_01 gedeckt
	2023	2.356.028	186.000	Der Finanzbedarf wird über das Budget des Gebäudemanagements BUD_TH01_C6500_01 gedeckt
	2024	2.424.902	186.000	Der Finanzbedarf wird über das Budget des Gebäudemanagements BUD_TH01_C6500_01 gedeckt
	2025	0	186.000	Der Finanzbedarf wird im HH-Planentwurf 2022 berücksichtigt
	2026	0	93.000	Der Finanzbedarf wird im HH-Planentwurf 2022 berücksichtigt
4222 0000 Erwerb von Ausstattung	2021		40.000	
4275 0000 Lernmittel	2021		10.000	

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Im Teilort Warmbronn ist der Fehlbedarf an Kindergartenplätzen nach wie vor hoch, so dass die Verwaltung mit Beschluss vom 21.05.2019 (Vorlage 2019/025) beauftragt wurde am Standort Binsengeweg eine 4-gruppige Lösung zur interimswise Unterbringung der Kinder zu realisieren.

Die Errichtung war entsprechend der Vorlage auf dem Grundstück Binsengeweg 3, der frühere Standort des Christian Wagner Kindergarten, geplant. Das Grundstück ist nach wie vor im Besitz der Stadt und somit entfallen Kosten für die Beschaffung eines anderen geeigneten Grundstückes.

Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf der Interimskita entwickelt, mit allen Beteiligten abgestimmt und als Baugesuch eingereicht. Das Genehmigungsverfahren läuft aktuell. Bedingt durch verschiedene Einwände der Nachbarn mußte die Baugenehmigung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt werden.

Ausgangsbasis für die Raumaufteilung und die Bauweise waren die genehmigten Kosten in Höhe von € 720.000 für die vorgesehene Nutzungsdauer von 2 Jahren, sowie eine Bauweise auf der Grundlage von Containermodulen.

Aufgrund fehlender Bauplatzmöglichkeiten für eine dauerhafte Kindertagesstätte geht die Verwaltung inzwischen aber von einer längeren Nutzungsdauer aus. Das bedeutet, dass die ursprünglich angedachte Bauweise in Form einer Containerlösung nicht mehr in Frage kommt. Dafür gibt es unterschiedliche Gründe, welche nachstehend erläutert werden.

Begriffsdefinitionen

A. Containerlösung

Unter einer Containerlösung versteht man in erster Linie ein Gebäude aus standardisierten Einheiten mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad und einer vereinfachten Bauweise. Dadurch werden Mobilität, Logistik und Kombinierbarkeit optimiert. Containerlösungen in diesem Sinn sind in der Regel für kürzere Laufzeiten ausgelegt. Grund dafür sind zum Beispiel einfachere Detaillösungen und keine optimale Dämmung wie für längere Nutzungszeiten von den jeweiligen Landesbauordnungen und den entsprechenden Regelwerken verlangt.

B. Modulares Bauen / Modulbau

Darunter versteht man eine andere Form des Bauens als Alternative zur herkömmlichen Bauweise. Durch den hohen Vorfertigungsgrad werden hier individuelle Gebäude deutlich schneller Modul auf Modul erstellt. Die einzelnen Module können dabei unterschiedliche Abmessungen haben. Die Qualität der Module ist dabei vergleichbar mit der konventionellen Bauweise. Gebäude in Modulbauweise sind in der Regel individueller als in Containerbauweise erstellte Gebäude. Sie sind in unterschiedlichen Größen und Formen plan- und umsetzbar und auf Langlebigkeit ausgelegt. Dabei werden die Anforderungen gem. den jeweiligen Landesbauordnungen und sonstigen Regelwerke, wie auch in der konventionellen Bauweise, eingehalten.

Unterschied Bauweise Containerlösung zu modularem Bauen

Grund	Container	Modulares Bauen
Anschaffung	Miete	Kauf, Miete, Kauf Rückgabe
Nutzungsdauer	2 Jahre, max. 5 Jahre	20 Jahre und länger möglich
baulicher Standard	reduziert, nicht für langfristige Nutzung zulässig	konventioneller Standard Regelwerke wie LBO etc. werden eingehalten
Vorfertigungsgrad	hoch	hoch
Bauvorschriften	reduziert aufgrund Nutzungsdauer	wie beim konventionellem Bau
Heizung	elektrische Heizung	Wärmepumpe
Folgekosten	deutlich höhere Stromkosten jährliche Mietkosten Containerrückbau erforderlich	niedrigere Stromkosten jährliche Mietkosten keine jährl. Mietkosten bei Kauf
Errichtungsdauer	3 Monate	4 Monate
Flexibilität	hoch	hoch
Neubau 6 gruppige Kita	zwingend nötig	variabel je nach Nutzungsdauer Kombination mit z.B. Bauwagen oder weit. Interimskita möglich
Kosten Miete incl. Rückbau	ca. € 1.490.000,00 / 5 Jahre Miete	ca. € 1.518.000,00 / 5 Jahre Miete ca. € 1.735.000,00 / 7 Jahre Miete
Kosten Kauf	entfällt: Nutzung in der Regel durch Bauweise auf 5 Jahre beschränkt	ca. € 1.650.000,00 geschätzt

Auf der Grundlage der dargelegten Unterschiede ist erkennbar, dass die Miete von Containern bei einer Laufzeit von ca. 5 Jahren nahezu gleiche Kosten verursacht wie die Miete von modular erstellten Räumen (€1.490.000,00 zu €1.518.000,00). Der Kauf der in Modulbauweise erstellten Kita liegt mit ca. € 1.650.000,00 nicht erheblich höher. Die Differenz zu 5 Jahren Miete beträgt ca. eine Jahresmiete.

Da bei der Interimslösung im Binsengeweg aktuell kein geeignetes Grundstück für den Bau einer dauerhaft angelegten Kita zur Verfügung steht, ist auch mit Laufzeiten von 5 -10 Jahren für die geplante Interimskita zu rechnen.

Dann würden sich beim Kauf einer modular gebauten Kita vermutlich geringere Kosten als bei einer längeren Mietzeit ergeben.

Zusammenfassung

Containerlösungen sind für kürzere Laufzeiten, also maximal 5 Jahre, vorgesehen. Modulbauweise wird für Nutzungszeiträume analog der konventionellen Bauweise geplant und ausgeführt.

Containerlösungen erfüllen nicht, oder nur mit deutlichem Mehraufwand gegenüber der Standardlösung, die Anforderungen der Landesbauordnungen und sonstigen gültigen Normen für Laufzeiten länger als 2 Jahre. Sie sind daher für Laufzeiten bis 2 Jahre optimal. Modulbauweise wird grundsätzlich für längere Nutzungszeiträume geplant und ausgeführt und erfüllt die Anforderungen der Landesbauordnungen und sonstigen gültigen Normen wie auch die konventionelle Bauweise. Daher gibt es bei der Modulbauweise keine Laufzeitbegrenzung und sie orientieren sich an Laufzeiten wie konventionell errichtete Gebäude.

Containerlösungen haben aufgrund der standardisierten Bauweise und dem sehr hohen Vorfertigungsgrad eine deutlich kürzere Laufzeit als die konventionelle Bauweise. Module haben ebenfalls einen hohen Vorfertigungsgrad und sind damit deutlich schneller als die konventionelle Bauweise. Gegenüber der Containerlösung werden aber mehr Gewerke vor Ort ausgeführt.

Containerlösungen bieten im Bereich der kurzen Laufzeiten von 2 – max. 5 Jahren einen Kostenvorteil gegenüber der konventionellen und modularen Bauweise. Modulares Bauen ist bei längeren Laufzeiten ab ca. 5 Jahren auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten konkurrenzfähig bzw. günstiger mit dann gleichzeitig höherem Ausbaustandard und technisch besseren und dauerhafteren Lösungen. Unter ökologischen Gesichtspunkten und hinsichtlich der Nutzungsqualität haben Gebäude in Modulbauweise klare Vorteile gegenüber Containerlösungen. Abschließend könnten Gebäude, die in Modulbauweise erstellt wurden, auch versetzt werden.

Anlage/n

- 1 201215_Praes_Interimskita Binsengeweg (öffentlich)

Neubau Interimskita Warmbronn – Binsenweg 3



Grundriss

Neubau Interimskita Warmbronn – Binsengeweg 3



Lageplan

Neubau Interimskita Warmbronn – Binsenweg 3

Kostengegenüberstellung Containerbauweise - Modulbauweise Mobiles Mietgebäude						
Auftraggeber: Stadt Leonberg, Gebäudemanagement Objekt: Interims-Kita Binsenweg, Leonberg-Warmbronn Grundlagen: Bauantrag vom 21.12.2020 / Ergänzungen vom 12.11.2020 Projekt-Nr.: 4006 Bearbeiter: Stand:						
alle Kosten brutto inkl. MwSt Interims-KiTa 4-gruppig mit ca. 650 m² BGF Nr. Kostengruppe	Containerbau		Modulbau		Containerbau	
	Mietdauer 3 Jahre		Mietdauer 5 Jahre		Mietdauer 7 Jahre	
	- €	- €	- €	- €	- €	- €
100 Grundstück						
200 Herrichten	834.000,00 €	1.068.000,00 €	1.230.000,00 €	1.260.000,00 €	- €	1.464.000,00 €
220 Medienanschlüsse	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	Containerbau	30.000,00 €
251 Gründung inkl. Grundleitung	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	nicht geeignet	80.000,00 €
251 Lieferung, Montage/Demontage, Rücklieferung	130.000,00 €	220.000,00 €	130.000,00 €	220.000,00 €	für Mietdauer	220.000,00 €
251 Mietkosten	594.000,00 €	738.000,00 €	990.000,00 €	930.000,00 €	> 5 Jahre!	1.134.000,00 €
300 Bauwerk	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	- €	26.000,00 €
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €	- €	16.000,00 €
500 Außenanlagen	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	- €	50.000,00 €
600 Ausstattung und Möbel	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	- €	4.000,00 €
700 Baunebenkosten	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	- €	90.000,00 €
Summe KG 200 - 700 brutto ca.	1.020.000,00 €	1.254.000,00 €	1.416.000,00 €	1.446.000,00 €	- €	1.650.000,00 €
Unvorherges./mögl. Baupreissteigerung ca. 5 %	51.000,00 €	63.000,00 €	71.000,00 €	72.000,00 €	- €	83.000,00 €
Gesamtsumme KG 200 - 700 brutto ca.	1.071.000,00 €	1.317.000,00 €	1.487.000,00 €	1.518.000,00 €	- €	1.733.000,00 €

Kostenvergleich Modulbau - Containerbau