

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                   |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| Bau- und Werkausschuss   | 20.09.2023 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat                 | 27.09.2023 | öffentlich - Beschluss   |

### **Generalsanierung des städtischen Kindergartens VIII "Altstadtzwerge" - Ergebnisse der Variantenuntersuchung Ersatzneubau / Bestandsnutzung**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen  
**621-Ho**

**Anlagen:**

Kostenschätzung (KOS Var. NZ und S), Flächenbedarf (FB), Varianten Neubau, Sanierung und Zwischenlösung (VE N, S, Z), Lageplan und Städtebau (VE Städtebau)

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss befürwortet/ der Stadtrat erteilt die Genehmigung zur Weiterführung des Projekts als Generalsanierung des Bestands mit Erweiterung und Aufstockung.

Die GWF wird mit der weiteren Durchführung des Projekts beauftragt. Es soll für die Architektenleistung ein Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb und Lösungsvorschlag durchgeführt werden.

**Sachverhalt:**

Die im Gebäude vorhandenen Räume und Flächen sind nach heutiger fachlicher Beurteilung zu gering für die Anzahl der vorhandenen Plätze. Der Zuschnitt der Räume entspricht ebenso nicht den heutigen Anforderungen. Eine räumliche Erweiterung auf die durch das sog. Summenraumprogramm des Freistaates Bayern vorgegebene Fläche ist daher zwingend notwendig.

Deutlich wird diese Notwendigkeit durch die Tatsache, dass von der zuständigen Fachaufsicht der Regierung von Mittelfranken bereits angekündigt wurde, die Platzzahl deutlich zu reduzieren, sollte keine Erweiterung stattfinden.

Da somit umfangreiche bauliche Maßnahmen am Standort erforderlich sind, wird in diesem Zuge eine Aufstockung um 30 auf 80 Kindergartenplätze angestrebt. Hiermit könnte der Standort des städt. Kindergartens „Flohkiste“ aufgelöst und Kinder wie auch Personal in die dann größere Kita überführt werden.

Der Vorlage des Amtes KITA-GTS (SchvA/0485/2022) und dem zugehörigen Beschluss vom 28.09.2022 (FVA) folgend, hat die GWF Voruntersuchungen durchführen lassen. Es wurden

statische Voruntersuchungen geführt, eine Baugrunduntersuchung veranlasst und auf deren Grundlage Grobvarianten (Flächennachweise) erstellt:

- Neubau (3-geschossig zuzüglich Keller) anstelle des Bestandsgebäudes (Var. N1 und N2, siehe Anlage)
- Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes mit Erweiterung in Form einer zweigeschossigen Aufstockung und eines Anbaus im EG (Var. S1 und S2, siehe Anlage)
- Mischformen aus den beiden Varianten (Var. Z1 und Z2, siehe Anlage. Sie werden hier aber nicht weiter betrachtet, da sie gegenüber der Sanierung oder des Neubaus keine Vorteile besitzen)

### Gegenüberstellung Neubau/ Erhalt des Bestandsgebäudes:

#### Vorteil Neubau:

Der Vorteil eines Neubaus liegt in der Freiheit bei der Gestaltung des Baukörpers und der Grundrisse. Ein Neubau – mit oder ohne Kellergeschoss – hätte den Vorteil, dass keine vorhandene Bausubstanz und deren Statik zu berücksichtigen ist.

#### Nachteil Neubau:

Der Zuschnitt des Grundstücks und der vorhandene Baumbestand begrenzt den Standort eines Neubaus auf die Lage an der gleichen Stelle wie das Bestandsgebäude. Der Bau eines Kellergeschosses ist aufgrund der Lage in einem Grundwassersanierungsgebiet, wegen der vorhandenen schwierigen Bodenverhältnisse und des Standorts in einem Hochwassergebiet aufwendig und teuer.

#### Vorteil bei Erhalt des Bestandsgebäudes:

Der Erhalt des Bestandsgebäudes mit Erweiterung – in Form einer Aufstockung und eines Anbaus – hat den Vorteil der Nutzung vorhandener Ressourcen und folgt damit dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Zudem könnte auch beim Bestandsgebäude durch (Teil-)Entkernung des Innenbereichs eine freie Grundrissgestaltung nach den Erfordernissen des Nutzers erfolgen.

#### Nachteil bei Erhalt des Bestandsgebäudes:

Der Nachteil liegt im höheren Aufwand für das Tragwerk der Aufstockung, ggf. Ertüchtigung der Statik des Bestands und in den üblichen Risiken einer Altbausanierung.

#### Grobkostenermittlung anhand Kostenkennwerten:

Bei einer ersten Kostengegenüberstellung (ohne Berücksichtigung einer evtl. Wasserhaltung und von evtl. erhöhten Entsorgungskosten für Erdreich bei der Neubauvariante) ist der Erhalt des Bestandes günstiger als ein Neubau.

#### Fazit:

Die Verwaltung, sowohl Kita-GTS, GWF und Ref. V tendiert nach einer gemeinsamen Besprechung und Abwägen aller Vor- und Nachteile zum Erhalt des Bestandsgebäudes. Die Ausschüsse werden gebeten dieser Empfehlung zu folgen und die Generalsanierung mit Erweiterung und Aufstockung zu genehmigen.

#### Weiteres Vorgehen:

Für die Vergabe der Architektenleistung wird ein Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb und Lösungsvorschlag angestrebt. Aufgrund der guten Erfahrungen beim Bauvorhaben Neubau Volksbücherei wird dieses Verfahren von der GWF empfohlen.

Ein Architekturwettbewerb lässt h. E. bei der klar vorgegebenen Planungsaufgabe und den deutlichen Einschränkungen durch das Grundstück (z.B. Erhalt des Bestandsgebäudes, Erhalt des Baumbestandes, Grundstückszuschnitt, Grundstück nicht erweiterbar) keine grundsätzlich anderen Ergebnisse erwarten.

**Finanzierung:**

|  |  |  |
|--|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gesamtkosten | jährliche Folgekosten<br><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | €  |
| Veranschlagung im Haushalt 4640.9401 mit 5.000.000 €   |  |  |
| <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Hst.                                     | Budget-Nr.   | im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:  |  |  |

**Prüfung der Klimarelevanz:**

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/>  | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig                         |  |  |   |
| <input type="checkbox"/><br>--<br>Stark negative Klimawirkung                   | <input checked="" type="checkbox"/><br>-<br>Negative Klimawirkung | <input type="checkbox"/><br>0<br>Keine oder geringe Klimawirkung | <input type="checkbox"/><br>+<br>Positive Klimawirkung | <input type="checkbox"/><br>++<br>Stark positive Klimawirkung |
| <b>Begründung:</b><br>Freiflächen-/ Grünanlagen werden wahrscheinlich überbaut. |   |  |  |   |
| <b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>  |   |  |  |   |

**Beteiligungen**

|           |                   |                                |            |
|-----------|-------------------|--------------------------------|------------|
| Auftrag:  | Käm beteiligt     | an Gebäudewirtschaft Fürth von | 11.09.2023 |
| Ergebnis: | Kenntnis genommen | Röhrs, Bernhard, Dr.           | 11.09.2023 |

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 11.09.2023

gez. Lippert

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

|   |
|---|
| Gebäudewirtschaft Fürth<br>Hofmann, Marlies |
|---|

|                             |
|-----------------------------|
| Telefon:<br>(0911) 974-3412 |
|-----------------------------|

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.09.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**