

Abteilung 4.2 - Hochbau  
Sachbearbeiter(in): Fiss, Erik  
06.05.2021

**Beratungsfolge****Sitzungstermin**

Gemeinderat (öffentlich)

19.05.2021

**Errichtung eines provisorischen Kindergartens (Containerbauweise) in Rottweil-Altstadt****Beschlussvorschlag:**

Ein provisorischer Kindergarten mit 3 Gruppen für Kinder Ü3 soll auf dem Grundstück Nr. 762, Hochmaurenstraße, in Containerbauweise errichtet werden. Die Container sollen hierbei für eine Standzeit von einem Jahr bis max. zwei Jahren angemietet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte (Beauftragung eines Planungsbüros, Bauantragstellung, Ausschreibung des Containerbauwerks etc.) mit dem Ziel, eines schnellstmöglichen Betriebsbeginns einzuleiten.

**Begründung:**Ausgangssituation

Wie bereits im Bericht aus der Kindergartenkommission dargelegt, besteht kurzfristig aus verschiedenen Gründen (Verschiebung des Stichtags für den Schuleintritt, pandemiebedingt verzögerter Eintritt der Schulreife bei nennenswerten Kinderzahlen) ein erheblicher Mehrbedarf an Betreuungsplätzen für über Dreijährige.

Variantenuntersuchung

Es wurden daher Möglichkeiten und Standorte zur Errichtung eines Provisoriums auf bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken geprüft. Zunächst wurde ein Grundstück in der Eisenbahnstraße ins Auge gefasst, unter diesem Titel wurde ein Betrag von netto 1,01 Mio. € in den Investitionshaushalt eingestellt.

Bei einer vergleichenden Untersuchung mit weiteren Grundstücken im Frühjahr 2021 durch die GUS Gesellschaft für Umweltplanung, Stuttgart stellte sich heraus, dass dieses Grundstück wirtschaftliche und funktionale Nachteile aufweist, insbesondere aufgrund der Topographie und in verkehrlicher Hinsicht.

Vgl. hierzu die als Anlage beigefügte Variantenbewertung sowie die „Kostenschätzung – Kauf der Container“ in der alle drei Varianten beziffert sind

Die vergleichend betrachteten Grundstücke in der Unteren Lehrstraße und in der Hochmaurenstraße wurden in wirtschaftlicher Hinsicht fast gleich bewertet, dies sowohl in einer Kauf- als auch in einer Mietvariante.

Allerdings weist das Grundstück in der Unteren Lehrstraße den problematischeren Baugrund und mithin in dieser Hinsicht die größeren Risiken auf, wie eine durchgeführte Baugrundbeurteilung ergab. Das Grundstück liegt ca. 2 m unter dem Niveau der anliegenden Straßen und müsste schon allein aus entwässerungstechnischen Gründen mindestens teilweise aufgefüllt werden, hierbei können aufgrund des schlechten Baugrundes Setzungen nicht ausgeschlossen werden. Ferner ist

evtl. mit Mehraufwendungen bei der Gründung zu rechnen (die Baugrundbeurteilung befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch in der abschließenden Bearbeitung).

Auf dem Grundstück Hochmaurenstraße ist auf ca. 80% der für den Container-Kindergarten benötigten Fläche bereits eine asphaltierte Fläche vorhanden, der Baugrund im angrenzenden unversiegelten Bereich weist eine vergleichbare Beschaffenheit auf.

#### Weiteres Vorgehen und Zeitschiene

Aufgrund der oben geschilderten Argumente schlägt die Verwaltung vor, den provisorischen Kindergarten auf dem Grundstück Hochmaurenstraße zu errichten. Für die Umsetzung wird mit allen erforderlichen Schritten (Planung inkl. Abstimmung mit KVJS, Baugenehmigung, europaweite Ausschreibung, Vorbereitung und Aufstellung erfahrungsgemäß ein Zeitraum von ca. einem Jahr benötigt, sodass voraussichtlich im Frühjahr 2022 der Betriebsbeginn erfolgen kann.

Wenn alles wie geplant verläuft, können bis Frühjahr 2023 entsprechend dauerhafte Räumlichkeiten im ehemaligen Gebäude des Edith-Stein-Instituts in der Johanniterstraße bereitgestellt werden (Die dort provisorisch untergebrachte Achert-Schule kann voraussichtlich nach den Sommerferien wieder in ihr dann saniertes Gebäude zurückkehren, danach werden noch 8-9 Monate Umbauphase benötigt). Somit könnten die Container nach ca. einem Jahr Standzeit wieder abgebaut werden.

#### Finanzierung

Wie der Anlage „Kostenschätzung – Miete der Container“ zu entnehmen ist betragen die Gesamtkosten bei einem Jahr Standzeit ca. 730.000 €, bei zwei Jahren Standzeit ca. 940.000 €. Die im Haushalt 2021 unter „8.365002.H00002 Kiga Eisenbahnstraße“ (Seite 352) eingestellten 1,01 Mio. Euro Netto-Ausgaben sind von der Summe her somit auskömmlich.

#### **Finanzierung:**

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

Folgekosten:



Personal- und Betriebskosten der Einrichtung

Personelle Auswirkungen:

#### **Zuständigkeit:**

Gemeinderat gem. Ziff. 3.1 der Hauptsatzung

#### **Anlagen:**

Variantenbewertung für drei Grundstücke, Kostenschätzung für Kauf- und Mietlösung

**Kostenschätzung Kitas Rottweil Interim: Kauf der Container**

|                                            |                                                            |          |          | Var. 1 Eisenbahnstr. |             | Var. 2 Untere Lehrstr. |             | Var. 3 Hochmaurenstr. |             |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|-------------|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
| Kostengruppe                               |                                                            | Einheit  | Kennwert | Menge                | € brutto    | Menge                  | € brutto    | Menge                 | € brutto    |             |
| KG 200                                     | Herrichten und Erschließen                                 |          |          |                      |             |                        |             |                       |             |             |
|                                            | pauschal                                                   |          | 2,7%     |                      | 38.948 €    |                        | 32.050 €    |                       | 32.050 €    |             |
|                                            | Verfüllung Grundstück                                      | m³       | 17 €     |                      |             | 560                    | 9.520 €     |                       |             |             |
| Summe KGR 200                              |                                                            |          |          |                      | 38.948 €    |                        | 41.570 €    |                       | 32.050 €    |             |
| KG 300/400                                 | Bauwerk - Baukonstruktionen / Bauwerk - Technische Anlagen |          |          |                      |             |                        |             |                       |             |             |
|                                            | Neubau Container-Interim eingeschossig                     | qm BGF   | 2.083 €  |                      |             | 570                    | 1.187.025 € | 570                   | 1.187.025 € |             |
|                                            | mit Niveauversprung (nur Eisenbahnstr.)                    | qm BGF   | 2.261 €  | 638                  | 1.442.518 € |                        |             |                       |             |             |
|                                            | Gründung / Streifenfundamente                              | m³       | 194 €    | 72                   | 13.968 €    | 74                     | 14.356 €    | 74                    | 14.356 €    |             |
|                                            | Unterkriechschutz                                          | lfd m    | 140 €    | 15                   | 2.106 €     | 35                     | 4.915 €     | 35                    | 4.915 €     |             |
|                                            | Leitungsgräben, Anschlüsse                                 | pauschal |          |                      | 35.000 €    |                        | 35.000 €    |                       | 35.000 €    |             |
|                                            | Summe Bauwerkskosten KG 300 + 400                          |          |          |                      |             | 1.493.592 €            |             | 1.241.296 €           |             | 1.241.296 € |
| KG 500                                     | Außenanlagen                                               |          |          |                      |             |                        |             |                       |             |             |
|                                            | Freibereich befestigt                                      | qm       | 120 €    |                      |             | 350                    | 42.000 €    | 350                   | 42.000 €    |             |
|                                            | Freibereich, Terrassen                                     | qm       | 240 €    | 465                  | 111.600 €   |                        |             |                       |             |             |
|                                            | Freibereich Grünfläche                                     | qm       | 30 €     | 163                  | 4.890 €     | 552                    | 16.560 €    | 770                   | 23.100 €    |             |
|                                            | Fahrradstellplätze                                         | Stk      | 250 €    | 5                    | 1.250 €     | 5                      | 1.250 €     | 5                     | 1.250 €     |             |
| Summe KGR 500                              |                                                            |          |          |                      | 117.740 €   |                        | 59.810 €    |                       | 66.350 €    |             |
| SUMME KG 200 - 500                         |                                                            |          |          |                      | 1.650.280 € |                        | 1.342.675 € |                       | 1.339.695 € |             |
| Unvorhergesehenes (% aus KG 200 - 500)     |                                                            |          |          |                      | 7%          | 115.500 €              | 7%          | 94.000 €              | 7%          | 93.800 €    |
| KG 600 haben hier keinen Ansatz            |                                                            |          |          |                      |             |                        |             |                       |             |             |
| KG 700 Baunebenkosten (% aus KG 200 - 500) |                                                            |          |          |                      | 10%         | 165.000 €              | 10%         | 134.300 €             | 10%         | 134.000 €   |

**Zusammenstellung**

|                            |                    |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| KGR 200                    | 38.948 €           | 41.570 €           | 32.050 €           |
| KGR 300+400                | 1.493.592 €        | 1.241.296 €        | 1.241.296 €        |
| KGR 500                    | 117.740 €          | 59.810 €           | 66.350 €           |
| Unvorhergesehenes          | 115.500 €          | 94.000 €           | 93.800 €           |
| KGR 700                    | 165.000 €          | 134.300 €          | 134.000 €          |
| <b>Summe KGR 200 - 700</b> | <b>1.930.780 €</b> | <b>1.570.975 €</b> | <b>1.567.495 €</b> |



Kostenschätzung Kitas Rottweil Interim: Miete der Container

|                                        |                                                            |  |         | Var. 2 Untere Lehrstr.<br>Miete für 1 Jahr |                                     | Var. 2 Untere Lehrstr.<br>Miete für 2 Jahre |           | Var. 4 Hochmaurenstr.<br>Miete für 1 Jahr |           | Var. 4 Hochmaurenstr.<br>Miete für 2 Jahre |           |           |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|---------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kostengruppe                           |                                                            |  | Einheit | Kennwert                                   | Menge                               | € brutto                                    | Menge     | € brutto                                  | Menge     | € brutto                                   | Menge     | € brutto  |
| KG 200                                 | Herrichten und Erschließen                                 |  |         |                                            |                                     |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
|                                        | pauschal                                                   |  |         |                                            |                                     | 32.000 €                                    |           | 32.000 €                                  |           | 32.000 €                                   |           | 32.000 €  |
|                                        | Verfüllung Grundstück                                      |  |         |                                            | m³                                  | 17 €                                        | 560       | 9.520 €                                   | 560       | 9.520 €                                    | 0         | 0 €       |
| Summe KGR 200                          |                                                            |  |         |                                            |                                     | 41.520 €                                    |           | 41.520 €                                  |           | 32.000 €                                   |           | 32.000 €  |
| KG 300/400                             | Bauwerk - Baukonstruktionen / Bauwerk - Technische Anlagen |  |         |                                            |                                     |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
|                                        | Miete Container-Interim Mietdauer 1 Jahr                   |  |         |                                            | qm BGF                              | 520 €                                       | 570       | 296.400 €                                 |           | 570                                        | 296.400 € |           |
|                                        | Miete Container-Interim Mietdauer 2 Jahre                  |  |         |                                            | qm BGF                              | 890 €                                       |           | 570                                       | 507.300 € |                                            | 570       | 507.300 € |
|                                        | Gründung / Streifenfundamente                              |  |         |                                            | m³                                  | 194 €                                       | 74        | 14.356 €                                  | 74        | 14.356 €                                   | 74        | 14.356 €  |
|                                        | Leitungsgräben, Anschlüsse                                 |  |         |                                            | pauschal                            |                                             |           | 35.000 €                                  |           | 35.000 €                                   |           | 35.000 €  |
|                                        | Auf- und Abbau                                             |  |         |                                            |                                     | 95 €                                        | 570       | 54.150 €                                  | 570       | 54.150 €                                   | 570       | 54.150 €  |
|                                        | Summe Bauwerkskosten KG 300 + 400                          |  |         |                                            |                                     |                                             | 399.906 € |                                           | 610.806 € |                                            | 399.906 € |           |
| KG 500                                 | Außenanlagen                                               |  |         |                                            |                                     |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
|                                        | Freibereich befestigt                                      |  |         |                                            | qm                                  | 120 €                                       | 350       | 42.000 €                                  | 350       | 42.000 €                                   | 350       | 42.000 €  |
|                                        | Freibereich Grünfläche                                     |  |         |                                            | qm                                  | 30 €                                        | 552       | 16.560 €                                  | 552       | 16.560 €                                   | 770       | 23.100 €  |
|                                        | Fahrradstellplätze                                         |  |         |                                            | Stk                                 | 250 €                                       | 5         | 1.250 €                                   | 5         | 1.250 €                                    | 5         | 1.250 €   |
|                                        | Summe KGR 500                                              |  |         |                                            |                                     |                                             | 59.810 €  |                                           | 59.810 €  |                                            | 66.350 €  |           |
| SUMME KG 200 - 500                     |                                                            |  |         |                                            |                                     | 501.236 €                                   |           | 712.136 €                                 |           | 498.256 €                                  |           | 709.156 € |
| Unvorhergesehenes (% aus KG 200 - 500) |                                                            |  |         |                                            | entspr. Kauf                        |                                             | 94.000 €  | 94.000 €                                  |           | 93.800 €                                   |           | 93.800 €  |
| KG 600                                 |                                                            |  |         |                                            | haben hier keinen Ansatz            |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
| KG 700                                 |                                                            |  |         |                                            | Baunebenkosten (% aus KG 200 - 500) |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
|                                        |                                                            |  |         |                                            |                                     | 134.300 €                                   |           | 134.300 €                                 |           | 134.000 €                                  |           | 134.000 € |
| Zusammenstellung                       |                                                            |  |         |                                            |                                     |                                             |           |                                           |           |                                            |           |           |
| KGR 200                                |                                                            |  |         |                                            |                                     | 41.520 €                                    |           | 41.520 €                                  |           | 32.000 €                                   |           | 32.000 €  |
| KGR 300+400                            |                                                            |  |         |                                            |                                     | 399.906 €                                   |           | 610.806 €                                 |           | 399.906 €                                  |           | 610.806 € |
| KGR 500                                |                                                            |  |         |                                            |                                     | 59.810 €                                    |           | 59.810 €                                  |           | 66.350 €                                   |           | 66.350 €  |
| Unvorhergesehenes                      |                                                            |  |         |                                            |                                     | 94.000 €                                    |           | 94.000 €                                  |           | 93.800 €                                   |           | 93.800 €  |
| KGR 700                                |                                                            |  |         |                                            |                                     | 134.300 €                                   |           | 134.300 €                                 |           | 134.000 €                                  |           | 134.000 € |
| Summe KGR 200 - 700                    |                                                            |  |         |                                            |                                     | 729.536 €                                   |           | 940.436 €                                 |           | 726.056 €                                  |           | 936.956 € |



| Bewertung<br>sehr gut – gut – mit Einschränkungen |                                                    | Variante 1                                                                                                                                                                                                                                           |  | Variante 2                                                                                                                                                                                     |  | Variante 3                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bewertungskriterien                               |                                                    | Eisenbahnstraße                                                                                                                                                                                                                                      |  | Untere Lehrstraße                                                                                                                                                                              |  | Hochmaurenstraße                                                                                                                                                                                                     |  |
| Funktionale<br>Eigenschaften                      | Erfüllbarkeit Raumprogramm                         | sehr gut möglich                                                                                                                                                                                                                                     |  | sehr gut möglich                                                                                                                                                                               |  | sehr gut möglich                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                   | Nutzungsqualität                                   | Kita auf 2 Ebenen verteilt, insgesamt nicht barrierefrei, aber jede Ebene für sich; gemeinsame Aktivitäten der Gruppen nur begrenzt möglich; eingeschränkte Nutzung aufgrund der 2 Ebenen; eig. Aufzug erforderlich                                  |  | Kita auf 1 Ebene, barrierefrei, gemeinsame Aktivitäten der Gruppen gut in Halle (75 m²) möglich                                                                                                |  | Kita auf 1 Ebene, barrierefrei, gemeinsame Aktivitäten der Gruppen gut in Halle (75 m²) möglich                                                                                                                      |  |
|                                                   | Qualität Außenbereich: Lage, Aufteilung und Fläche | Außenfläche von 350 m² (4,7 m² je Kind) möglich, ergänzt um Terrasse, Freibereich direkt an Straße, nicht erweiterbar, deutlich geneigt; getrennte Zugänge unten und oben                                                                            |  | Außenfläche von 350 m² (4,7 m² je Kind) möglich, erweiterbar auf ca. 450 m². Freibereich im Osten, geschützte Lage, nicht geneigt, aber Auffüllgelände; 1 Zugang von Süden                     |  | Außenfläche von 350 m² (4,7 m² je Kind) möglich, erweiterbar auf ca. 600 m². Freibereich im Osten, geschützte Lage, nicht geneigt, Flussnähe, Zugang von Norden                                                      |  |
| Standortqualitäten und<br>Bezüge                  | Standort: Bebaubarkeit, Zuschnitt und Topografie   | Erheblich geneigtes Grundstück, ca. 10-12 % (Nordhang), schmal                                                                                                                                                                                       |  | Ebenes, rechteckiges Grundstück, derzeit gegenüber Straße abgesenkt; auffüllbar auf Straßenniveau (zwischen 1 und 2 m Differenz)                                                               |  | Ebenes, trapezförmiges Grundstück auf Neckarinsel, an den Seiten abfallend, derzeit teilweise als Skaterpark genutzt, im Süden weitere Freifläche vorhanden                                                          |  |
|                                                   | Maß der Grundstücksnutzung                         | GRZ = 0,44<br>starke Überbauung des Grundstücks, keine Erweiterung möglich                                                                                                                                                                           |  | GRZ = 0,38<br>mittlere Überbauung des Grundstücks; Erweiterung nicht möglich                                                                                                                   |  | GRZ = 0,33 bzw. 0,15 bei gesamtem Grundstück<br>relativ geringe Überbauung des Grundstücks, nach Süden prinzipiell erweiterbar                                                                                       |  |
|                                                   | Erschließung, Erreichbarkeit und Parkplätze        | Parkplätze in unmittelbarer Nähe, Bring- und Holverkehr über Eisenbahnstraße möglich, Erreichbarkeit des Büros über die untere Ebene; Anlage von Haltebuchten eingeschränkt möglich, Randlage zwischen Wohngebiet und Bahnhof; ÖPNV-Station: Bahnhof |  | Parkplätze in unmittelbarer Nähe, Bring- und Holverkehr über Untere Lehrstraße möglich, Anlage von Haltebuchten möglich, Randlage zwischen Sportplatz und Wohngebiet; ÖPNV-Station: Lehrstraße |  | Einige Parkplätze in unmittelbarer Nähe, Bring- und Holverkehr über Hochmaurenstraße möglich, Anlage von Haltebuchten evtl. möglich, relative Randlage in Mischgebiet; ÖPNV-Station: Altstadt Pflug bzw. Römerschule |  |
| Prozessqualität / Dauer der Umsetzung             |                                                    | Laufzeit etwa 1 Jahr                                                                                                                                                                                                                                 |  | Laufzeit etwa 1 Jahr                                                                                                                                                                           |  | Laufzeit etwa 1 Jahr                                                                                                                                                                                                 |  |
| Investitionskosten in €                           |                                                    | 1.931.000                                                                                                                                                                                                                                            |  | 1.571.000                                                                                                                                                                                      |  | 1.567.000                                                                                                                                                                                                            |  |
| Gesamtbewertung                                   |                                                    | nicht empfehlenswert                                                                                                                                                                                                                                 |  | empfehlenswert                                                                                                                                                                                 |  | empfehlenswert                                                                                                                                                                                                       |  |
| Verfügbarkeit Grundstück                          |                                                    | Grundstück im Eigentum der Stadt                                                                                                                                                                                                                     |  | Grundstück im Eigentum der Stadt                                                                                                                                                               |  | Grundstück im Eigentum der Stadt                                                                                                                                                                                     |  |