

Kindertagesstätte Jürgen-Schumann-Straße; Sachstandsbericht

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	16	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	24.09.2021	Stadt Landshut, den	13.08.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Gahr, Stefan

Vormerkung:

Ausgangssituation/Aufgabenstellung:

Durch das Stadtratsplenum wurde 2015 die „städtebauliche Gesamtkonzeption zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer“ beschlossen. Im Landshuter Westen an der Ecke Rennweg - Jürgen Schuhmann Straße ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Diese soll einen Teil des Bedarfes an Betreuungsplätzen im Kindergarten- und Kinderkrippenbereich decken. Aufgrund rechtlicher Vorgaben muss die KiTa bis Oktober 2025 in Betrieb gehen, um eine Umlegung von Nachfolgelasten von ca. 870.000 € nicht zu gefährden.

Eine Untersuchung der Grundstücksflächen der Flurstücke 2215 und 2217 an der Ecke Rennweg - Jürgen Schuhmann Straße hat ergeben, dass hier ein Flächenpotential von ca. 4700 m² für eine KiTa vorhanden ist.

Nach Aussage des Stadtjugendamtes ist ein Bedarf an einer 5-gruppigen Kindertagesstätte mit drei Kindergarten- (75 Kinder), sowie zwei Kinderkrippengruppen (24 Kinder) gegeben. Das Raumprogramm hierzu liegt bereits vor.

Eine Kombination aus KiTa und Wohnbebauung auf dem Grundstück ist angedacht, diesbezüglich erfolgte eine Beschlussfassung im Bausenat vom 20.05.2021.

Von einem VgV-Verfahren für die Architektenleistungen wurde aufgrund der aktuellen Haushaltssituation und der eng bemessenen Terminalschiene Abstand genommen. Stattdessen ist eine Grundstücksvergabe an einen Investor/Genossenschaft mit Rückkaufoption der KiTa angedacht.

Stand der Bearbeitung/Abstimmungen:

Wie eingangs erwähnt verfolgt die Verwaltung derzeit eine Vergabe des Grundstückes mit der Option des Rückkaufs der KiTa, die in wesentlichen Zügen hinsichtlich Qualität und Rahmenbedingungen beschrieben werden muss.

Die Themenkomplexe im Rahmen der Vergabe des Grundstückes befinden sich derzeit wie folgt in Bearbeitung:

Bebauungsplan:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit sämtlichen Festlegungen hinsichtlich Nutzung, Art und Maß auf dem Grundstück wird im Bebauungsplanverfahren durch das Stadtplanungsamt mit Auslegung im September 2021 gestartet. Durch eine städtebauliche Planung wurden verschiedenste Varianten hinsichtlich einer Bebauung auf dem Gebiet vom Baureferat untersucht und entwickelt. Aus den Entwürfen geht eine erdgeschossige KiTa mit darüber befindlicher, dreigeschossiger Wohnbebauung hervor.

KiTa-Rahmenbedingungen:

Wichtige Definitionen bezüglich der Anforderung bzw. Rahmenbedingungen/Qualitäten in Bezug auf die KiTa werden vom Amt für Gebäudewirtschaft unter Einbeziehung des Amtes für Kinderbetreuung zusammengestellt und müssen in die Vergabe als Baubeschreibung miteinfließen.

en. Unter anderem werden darin Angaben bezüglich Barrierefreiheit, Wärmeschutz, Sicherheit- und Gesundheitsschutz und Energiestandards, die für den Betrieb einer KiTa erforderlich sind, erbracht.

Aufgrund der notwendigen, vorgelagerten Baufeldfreimachung hinsichtlich Kampfmittel und Schadstoffe auf dem Baugrundstück werden derzeit vom Amt für Gebäudewirtschaft Angebote eingeholt.

Vertragsgestaltung:

Bezüglich der Festlegung der Vertragsgestaltung finden derzeit Gespräche mit einem Vergabeanwalt und dem Amt für Bauverwaltung & Baukostencontrolling, dem Liegenschaftsamt sowie dem Amt für Gebäudewirtschaft statt.

Ebenfalls in Abstimmung befindet sich derzeit die förderrechtliche Thematik mit der Regierung von Niederbayern.

Kostenschätzung:

Eine vorläufige Kostenschätzung anhand von Kennwerten beläuft sich auf insgesamt ca. 5,3 Millionen € brutto für den Bau des Kindergartens. Aufgrund des EU-Schwellenwertes von 5,3 Millionen € netto fällt man hierbei aus den Zwängen einer europaweiten Ausschreibung hinaus. Zudem muss in die Kalkulation des Kostenansatzes die zu erwartenden Förderungen nach Art. 10 FAG zu gegebener Zeit miteinfließen.

Terminschiene:

Rückwärtsgerechnet vom geforderten Tag der Inbetriebnahme im Oktober 2025 muss das Konzept Anfang 2022 vergeben werden.

Übersicht Terminschiene:

Beauftragung Investor	Frühjahr 2022
Planung	Sommer 2022
Förderantrag	Sommer/Herbst 2022
Ausschreibungen	Frühjahr 2023
Baubeginn	Sommer 2023
Fertigstellung	Herbst 2025

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, die Errichtung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße im Rahmen einer Grundstücksvergabe mit Rückkaufoption der KiTa abzuwickeln.
3. Die detaillierten Rahmenbedingungen, Qualitätsmerkmale der Kindertagesstätte sowie die Vertragsgestaltung sind den zuständigen Stadtratsgremien nach Ausarbeitung vorzulegen.

Anlagen:

Anlage 1 – Pläne städtebauliche Konzeption (V1;V2)

Anlage 2 – vorläufige Kostenschätzung anhand von Kennwerten