

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 03.04.2024

Nummer GR 47/2024	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 05.03.2024
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

TOP-Nr.: 6.

BETREFF

Kommunaler Kindergarten - Außenanlagen: Baubeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Haushaltsmittel sind teilweise im Haushalt 2024 eingestellt und für 2025 vorzusehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die Umgestaltung der Freianlagen am Kommunalen Kindergarten mit Kosten von ca. 688.000 € für die Gesamtanlage und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Gesamtprojektes über entsprechende Teilmaßnahmen und Teilabschnitte.



SACHVERHALT

Die Grundkonzeption der Außenanlage am Haus der Kinder stammt aus der Zeit der Erstellung der Einrichtung. In der Nutzung hat sich in den letzten Jahren ein Erneuerungsbedarf gezeigt. Einrichtungsleitungen aus dem Haus dem Kommunalen Kindergarten waren schon länger an die Verwaltung hinsichtlich einer Umgestaltung der Außenbereiche herangetreten. Dabei hat sich auch gezeigt, dass die Situation der Fluchtwege aus dem UG zu verbessern sind, sodass man sich über die grundsätzliche Konzeption und die Aktualisierung der Gesamtsituation Gedanken machen muss. Aufgrund dessen wurde eine Fortentwicklung der Anlage unter Einbezug des Vorhandenen entwickelt.

Die Außenanlage des Kommunalen Kindergartens gliedert sich in die größere Hauptspielfläche nordöstlich des Hauptgebäudes und den Bereich um das Gebäude auf der Süd-, West und Ostseite. Beide Bereiche sind bislang über Wege nicht verbunden. Der Bereich um das Hauptgebäude ist dabei zum Gebäude mit einem Gefälle bzw. Abgrabungen versehen, um das Untergeschoss natürlich zu belichten. Dies stellt für die Außenbereiche durchaus eine Schwierigkeit dar. Insbesondere die Nord- und Südseite sind sehr schmal und teilweise mit Stützwänden versehen. Auf der Südseite sind die notwendigen Fluchtwege teilweise provisorisch ergänzt, sodass hier eine dauerhafte Lösung angestrebt wird. Im westlichen Bereich ist nun der Außenbereich der zuletzt neu installierten U3-Gruppe, welche zunächst eher provisorisch installiert wurde. Dabei wäre es funktional äußerst wünschenswert, den schmalen Außenbereich um das Gebäude mit den Ausgängen aus den Gruppen direkt mit den Hauptaußenflächen zu verbinden. Damit würde es möglich, über die Außenausgänge der Gruppen in die Hauptaußenspielflächen zu gelangen. Für die Außenflächen am Kommunalen Kindergarten bestehen daher durchaus Aufgaben, welche angegangen werden müssen.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Helmut Borst, Leimen wurde nun ein Konzept und ein Gestaltungsvorschlag zur Umgestaltung der Außenbereiche am Kommunalen Kindergarten entwickelt. Neben neuen Elementen sollen ebenfalls bestehende, bewährte Anlagenteile und Geräte Berücksichtigung finden. Die Planung wurde mit den Leitungen der Einrichtungen besprochen und diskutiert. Das Planungskonzept konnte angepasst und abgestimmt werden. Der Gestaltungsvorschlag wurde in eine Entwurfsplanung mit Kostenermittlung für die Umgestaltung der Außenanlage überführt.

Planung:

Die Gesamtplanung bindet alle Bereiche der Freianlagen des Kommunalen Kindergartens ein. Dabei ist die Planung zunächst als Gesamtes zu sehen. Im Sinne einer stufenweisen Umsetzung und Realisierung und der Begrenzung der Maßnahme wurden Teilbereiche definiert, für welche auch die Kostenermittlung differenziert aufgestellt wurde.

Grundsätzliche Themen der Außenanlagenplanung ist es, Räume im Freibereich zu schaffen, Spielzonen zu unterscheiden, in den Flächen mehr Bäume und Sträucher zu etablieren, zusätzliche Angebote zu ermöglichen und die Flucht- und Verkehrswege zu optimieren. Neben Spielgeräten und Bewegungsflächen für Bewegen und freies Spiel soll es auch Bereiche für ruhiges und kontemplatives Spiel geben. Dabei werden in der Gesamtanlage der Freiflächen des Kommunalen Kindergartens auch signifikante Elemente der bisherigen Außenanlage integriert und aufgewertet. Die Gesamtanlage soll in Bereiche zониert werden, sodass unterschiedliche Bereiche entstehen. Die Gesamtplanung soll folgend mit den Teilbereichen aufgezeigt werden.

I. Notausgänge / Fluchtwege:

Auf der Südseite des Kommunalen Kindergartens liegt der Schwerpunkt darauf eine gesicherte Wegeverbindung zu schaffen. Hierzu sind Stützwände und Treppen anzulegen, die eine Verbindung aus den Räumen im Untergeschoss zum Vorplatz des Kindergartens herstellen, um so die Entfluchtung entsprechend gesichert anzupassen. Dabei wird der Wegebereich in seiner Höhenentwicklung vereinfacht. Dabei sind unterschiedlichen gartenbauliche Maßnahmen notwendig, welche umgesetzt werden sollen.

II. U3-Bereich:

Für die U3-Gruppe, welcher zuletzt neu etabliert wurde, soll ein entsprechend gestalteter Außenbereich entstehen. Der Freibereich der Gruppe wird über eine Bücke aus dem Gebäude zum Wegebereich hin erreicht. Hierbei soll künftig auch die geneigte Fläche zwischen Wegebereich und den Fenstern im Untergeschoss als nutzbare Freianlage mitgenutzt werden. Hierzu soll ein Rutschblech und Stufen angelegt werden, was eine Nutzung des Bereiches ermöglicht. Im Freibereich sollen eine Nestschaukel angeboten werden, wie auch ein gefasster Sandbereich erstellt werden. Der Bereich muss dabei eingefriedet werden. Eine Durchwegung des Bereiches ist über entsprechende Tore möglich. Für den Bereich der Kleinkindgruppe sollen zusätzliche Angebote geschaffen werden. Dieser Teil der Freianlage soll der spezifischen Nutzung entsprechend gestaltet werden.

III. Ü3- Elefantengruppe:

Der Bereich zwischen U3-Bereich und der Südseite des Freianlage ist der Elefantengruppe aus dem Erdgeschoss zugeordnet. Auch hier erfolgt die Anbindung über eine bestehende Brücke aus dem Haus. Der Bereich soll analog wie der U3-Bereich neu gestaltet werden, jedoch für die Zielgruppe der Über-Dreijährigen (Ü3) entsprechend ausgelegt sein. In diesem Bereich werden ebenfalls verschiedene Angebote erstellt.

IV. Ü3- Murmeltiergruppe:

Im nördlichen Bereich des Gebäudes, an dem auch die Brücke der Murmeltiergruppe anschließt, soll eine Wegeverbindung zur Hauptspielfläche neu geschaffen werden. Damit wird es möglich von der Gruppe aus, direkt in die Hauptspielfläche zu gelangen, was bisher nicht möglich war. Dazu soll ein schmaler Grundstücksstreifen des nördlich an den Kindergarten angrenzenden städtischen Grundstücks, Fl.Stk.Nr. 7670, einbezogen werden. Dies ermöglicht jenseits der abfangenden Stützmauern

eine entsprechende Wegeverbindung aus dem westlichen und nördlichen Freibereich an die nordöstliche Hauptfreifläche anzulegen. Dies ist sicherlich ein wichtiger funktionaler Baustein im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

V. Hauptbereich Ost:

Im nordöstlichen Freibereich liegt die große zusammenhängenden Freifläche der Einrichtung, welche die wesentlichen Freiraumangebote für das Gesamthaus bereitstellt. Der Bereich soll dabei neu zониert werden, um ruhige und aktive Zonen zu trennen und unterschiedliche Bereich zu ermöglichen. Im zentralen Bereich soll neu ein befestigter Weg angelegt werden, der vom Zugangsbereich um den bestehenden Hügel führt und an die zentrale gepflasterte befestigte Fläche anbindet. Dies erlaubt eine bessere Zugänglichkeit in der Tiefe, ermöglicht aber einen Rundkurs für Fahrgeräte, wie z.B. „Bobby-cars“. Damit kann die zentrale befestigte Fläche entlastet und auch zugunsten von Begrünung reduziert werden. Der Hügel soll durch verschiedene Spielmöglichkeiten und Angebote ergänzt werden, die sich um diesen lagern. Dabei sind auch Sitzsteine als Atrium für Aktivitäten mit Gruppen, die sich zur zentralen Rasenfläche orientieren, vorgesehen. Nördlich davon ist ein ergänzender Hain aus Bäumen geplant, in dem Spielangebote eingestreut sind. Der anschließende Bereich mit vorhandenen bestehenden Spielgeräten soll mit der Verlagerung der ebenfalls vorhandenen Schaukel als aktiver Bereich gestärkt werden. Vor dem Nebengebäude ist ein Bereich für Ballspiele vorgesehen, um solchen Aktivitäten Raum zu geben. Nördlich der Wegeverbindung nach Westen soll eine kleine Spielfläche im Nahbereich zum Zugangsbereich entstehen, der für ruhigere Aktivitäten zur Verfügung steht. In den verschiedenen Bereichen der Anlage werden Sitzmöglichkeiten integriert. Dabei soll insbesondere eine gewisse Gliederung der Aktivitäten und Gesamtfläche stattfinden, um unterschiedliche Angebote in unterschiedliche Aktivitätszonen zu unterteilen.

VI. Eingangsbereich:

Die runde Freifläche vor dem Gebäude wurde in die Planung mit einbezogen, auch wenn diese außerhalb der abgegrenzten Freifläche des Kindergartens liegt. Dabei soll die runde Grünfläche so umgebaut werden, dass diese bei stärkeren Regen das Oberflächen der angrenzenden Wege gut aufnehmen kann und eine Versickerung ermöglicht wird. Dabei ist auch angedacht, gegenüber dem Zugang eine Sitzgelegenheit für Wartenden oder als Kurzzeit-Begegnungsbereich vorzusehen. Dabei soll auch die Bepflanzung der Fläche naturnah angepasst werden.

VII. RW-Management + Beregnung:

In diesen Baustein werden ergänzende Aufwendungen zur Regenwassersammlung und -speicherung zur Bewässerung für die Freianlagen geplant.

Der Bereich der Außenanlagen des Kommunalen Kindergartens soll mit den genannten Maßnahmen neu strukturiert, funktional verbessert und mit ergänzten Spielmöglichkeiten versehen werden. Dabei soll insbesondere eine gewisse Gliederung und Zuordnung der Aktivitäten stattfinden, um unterschiedliche Angebote in verschiedene Aktivitätszonen zu unterteilen.

Kostenermittlung:

Die Kosten wurden für die genannten Teilbereiche auf Basis der Maßnahmen entwickelt, um ggf. auch nicht die Gesamtmaßnahme insgesamt, sondern zunächst mehrere Teilabschnitte zu realisieren. Die Kosten für die Teilbereiche stellen sich wie folgt dar.

Kostenzusammenstellung:

I. Notausgänge /Fluchtweg	Kosten Teilbereich	105.000 €	105.000 €
II. U3-Bereich	Kosten Teilbereich		69.000 €
	Herstellung Gelände	34.000 €	
	Ausstattung Spielgeräte	35.000 €	
III. Ü3-Elefantengruppe	Kosten Teilbereich		40.000 €
	Herstellung Gelände	26.000 €	
	Ausstattung Spielgeräte	14.000 €	
IV. Ü3-Murmeltiergruppe	Kosten Teilbereich		35.000 €
	Herstellung Gelände	23.000 €	
	Ausstattung Spielgeräte	12.000 €	
V. Hauptbereich Ost	Kosten Teilbereich		252.000 €
	Herstellung Gelände	188.000 €	
	Ausstattung Spielgeräte	64.000 €	
VI. Eingangsbereich	Kosten Teilbereich	45.000 €	45.000 €
VII. RW-Management + Beregnung		33.000 €	33.000 €
	Summe		579.000 €
	Herstellungskosten Gelände	454.000 €	
KG 700	Ausstattung Spielgeräte	125.000 €	
Baunebenkosten	19%		109.000 €
Gesamtsumme			688.000,00 €

Die Gesamtmaßnahme liegt bei ca. **688.000 €** für alle Teilbereiche. Die Herstellungskosten des Landschaftsbaus liegen bei 454.000 €, für die Ausstattung mit Spielgeräten sind 125.000 € vorgesehen. Dabei stellt sich auch die Frage, ob die Gesamtmaßnahme insgesamt umgesetzt werden soll oder ob man hier über Teilbereiche schrittweise oder zunächst nur mit Teilschritten arbeiten möchte. Daher wurden die Teilmaßnahmen nochmals inklusive der Baunebenkosten summarisch aufgezeigt, um die Einzelteilbereiche zu nennen.

Kostenermittlung:

I. Notausgänge /Fluchtweg	125.000 €	
II. U3-Bereich	82.000 €	
III. Ü3-Elefantengruppe	48.000 €	
IV. Ü3-Murmeltiergruppe	42.000 €	297.000 €
V. Hauptbereich Ost	299.000 €	299.000 €

VI. Eingangsbereich	53.000 €	53.000 €
VII.RW-Management+ Beregnung	39.000 €	39.000 €
Summe	688.000 €	688.000 €

Die Aufstellung soll es ermöglichen, die Kosten der Teilbereiche zu identifizieren, wobei nicht alle Teilbereiche singulär umgesetzt werden können. Dabei wäre es sinnvoll, die Teilbereiche I. bis IV. zusammen zu realisieren, um die funktionalen Anforderungen in diesen das Gebäude umgebenden Freibereichen zu lösen. Für diesen Bereich wäre dann in Summe 297.000 € erforderlich. Dieses könnte eine erste Teilmaßnahme sein. Der Hauptspielbereich mit Kosten von 299.000 € wäre ebenfalls als ein wichtiger Baustein zu sehen, welcher auch versetzt umgesetzt werden könnte. Die Teilbereiche VI. und VII. sind dabei durchaus auch optional zu sehen. Für den Haushalt 2024 sind dabei Mittel für Teilmaßnahmen enthalten. Dabei ist jedoch die Umsetzung aller Maßnahme in 2024 nicht in Gänze leistbar.

Vorberatung und weiteres Vorgehen:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hatte die Planung und die Frage der Umsetzung von Teilbereichen in seiner Sitzung vom 05.03.2024 beraten. Dabei hat sich der Ausschuss im Grundsatz dafür ausgesprochen, die Gesamtmaßnahmen umzusetzen und zu beschließen. Die Gesamtmaßnahme soll dabei jedoch in sinnvollen Teilabschnitten umgesetzt werden, auch im Hinblick auf die Realisierung bei laufendem Betrieb. Daher wurde vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen in der Umsetzung entsprechenden Maßnahmenteile und Bauabschnitte zu bilden und die Anlage in mehreren Schritten umzusetzen. In diesem Sinne hat der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr die Gesamtmaßnahmen zur Umsetzung entsprechend dem Gemeinderat empfohlen. Nach der Fassung des Baubeschlusses soll der Planungsstand in die Ausführungsplanung übersetzt werden, eine entsprechende Ausschreibung erstellt und ein Vergabeverfahren umgesetzt werden. Dabei soll die Umsetzung unter Betrieb abschnittsweise umgesetzt werden, so dass der laufende Betrieb der Einrichtung nicht zu stark gestört wird. Mit der Umgestaltung der Freianlagen des Kommunalen Kindergartens wird das Angebot an Freianlagen aktualisiert und attraktiv zeitgemäß umgestaltet werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlage