

Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

Vergabe von Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für Kindertagesstätte Räuberhöhle

Leistungsbeschreibung

Die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim plant zusammen mit der Nachbargemeinde Nieder-Hilbersheim die Errichtung einer integrativen dreigruppige Kindertagesstätte (zwei Gruppen für je 25 Überdreijährige, eine Gruppe für je 12 Kinder der Altersgruppe unter drei Jahren), die im nordöstlichen Ober-Hilbersheim in Ortsrandlage auf einem ehemaligen Sportplatz liegen soll. Zur Schaffung von Bauplanungsrecht wurde der Bebauungsplan „Am Sportplatz (Kita)“ aufgestellt, der den Ausschreibungsunterlagen beigelegt ist.



Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Eignung der Lage und Größe der gewählten Flurstücke anhand eines bereits vorhandenen Gebäudeentwurfs für eine 5-gruppige Kita überprüft und positiv befunden.

In der Studie wurden fünf Gruppenräume mit ca. 45 qm (kleiner als Standardvorgaben von 50qm) mit zugeordnetem Nebenraum/ Schlafbereich um die zentralen Sanitärbereichen angeordnet. Im Süden sind die administrativen Räume inkl. Küche und Mehrzweckraum und Mensa angesiedelt. Unmittelbar am Eingangsbereich ist ein Mehrzweckraum angesiedelt, der sowohl als Bewegungs- oder Aktionsraum für die Kita als auch als Veranstaltungsraum für abendliche oder

externe Veranstaltungen dienen soll. Bei der geplanten Küche handelt es sich um eine Vollküche. Der Studie geht von einem eingeschossigen Flachdachbau ohne Unterkellerung aus.

Die verkehrliche Anbindung des Gebäudes erfolgt von Süden über die Jahnstraße und der Straße „Im Kleegarten“. Auf der ehemaligen Sportgelände sind Parkplätze für Personal, Hol- und Bringverkehr sowie Besucher anzuordnen. Der Bau ist barrierefrei zu planen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume auf dem östlichen Hang sind, so weit möglich, zu erhalten, da sie als Schattenspende und Spielmöglichkeit dienen.

Das Gebäude soll KfW/GEG-2024-Standard erfüllen. Auf die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage gemäß Landessolargesetz wird hingewiesen. In der Machbarkeitsstudie wird die PV-Anlage auf einem extensiv begrünten Flachdach installiert und mit einer Wärmepumpe kombiniert. Verschattungsmöglichkeit und Verdunklung für die Schlafräume ist vorzusehen. Es soll nach Möglichkeit auf eine Klimatisierung verzichtet werden. Stattdessen soll die Kühlung im Sommer und die Nutzung solarer Wärmeeinträge im Winter durch baukonstruktive Lösungen (Vordächer, Nachtauskühlung, Bauteilaktivierung, Fußbodenheizung) erreicht werden. Die Maßnahmen müssen budgetkonform sein.

Das verfügbare Areal für das Gebäude weist eine Fläche von rund 5.220 m² auf. Diese erstreckt sich über Flurstück 176 sowie Teilbereiche des Flurstücks 175. Der Gebäudeentwurf der Machbarkeitsstudie kommt auf eine Nutzfläche von 895 qm zzgl. 40 qm Terrasse und 45 qm für ein Funktionsgebäude am Kleinspielfeld.

Die Baukosten müssen die Orientierungswerte der Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz zur Gewährung von Zuwendungen zu den Baukosten von Kindertagesstätten einhalten. Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit und die Förderfähigkeit der Baumaßnahme haben oberste Priorität.

Bei den bauwerksgeometrischen Kennwerten sollte, unter Einhaltung der (Flächen-) Vorgaben des Landes, unbedingt eine Orientierung an den unteren Grenzwerten erfolgen. Die Orientierungswerte der Verwaltungsvorschrift beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2018. Die Kostenkennwerte sind vom Auftragnehmer auf die möglichen Zeitpunkte zur Einreichung des Förderantrags (April 2027 oder Oktober 2027) hochzurechnen (BKI o.ä.). Eigene Prognosen für das 2. Quartal 2027 und 4. Quartal 2027 sind erwünscht, zulässig und schlüssig darzulegen.

	Verwaltungsvorschrift Kostenstand Q1/20218
Kosten KG 300+400 pro m ² BGF	< 1.6520 €/m ²
Kosten KG 300+400 pro Betreuungsplatz	< 22.000 €
BRI/BGF	3,6 – 3,9 m ³ /m ²

BGF pro Betreuungsplatz	< 13m ²
Nutzungsfläche 1-6 (HNF) pro BGF	> 55%

Die Skizzen/Konzepte/Pläne/Angaben der Machbarkeitsstudie sind nicht verbindlich.

Eine von der Machbarkeitsstudie abweichende Planung bezüglich Gebäudekonzept, grundrisslicher Orientierung, technischer Integration, Energiekonzept und Lage auf dem Gelände ist unter Einhaltung oder Unterschreitung des Kostenrahmens möglich und erwünscht. Vorschläge sind zu begründen und mit Nachweisen (Kosten, Vorteile der inneren Organisation, Ausnutzung des Geländes u.dgl. mehr) zu belegen.

Ein Schallgutachten für den Bereich des Bebauungsplans ist in Auftrag gegeben, eine Baugrunduntersuchung geplant. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden möglicherweise weitere notwendige Untersuchungen benannt, so z.B. Hochwasserschutz oder Verkehrsgutachten.

Eckdaten

Die nachstehenden Eckdaten sind nicht verbindlich.

Größe:

2 Gruppen Ü3

1 Gruppen U3

"Vollküche"

Ober-Hilbersheim, Jahnstraße 10 ODER Am Sportplatz 1, Flurstück 176

Grundstücksgröße 3912 m²

eingeschossige Bauweise ohne Unterkellerung, Modulbauweise

Erschließung:

- Hauptzugang Kita mit überdachtem Eingangsbereich
- Parken für KFZ und Fahrräder
- Hol- und Bringverkehr
- Anlieferung Küche
- Müllentsorgung
- Eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der Parzellengrenze von Süden zum Eingang wäre sinnvoll

Ankommen:

- Eingangsbereich mit „Elternbereich“
- Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Mehrzweckraum (für externe Nutzung geeignet)
- Verbindung zu Mehrzweckraum und Gesprächszimmer

Verbindung Innen - Außen:

- Küchenbereich hat direkte Verbindung zu Anlieferung und Müllentsorgung
- Direkter Zugang aus den Gruppenräumen zur überdachten Terrasse
- Zugang Spielgelände über „Schleuse“
- Lagerung der Außen-Spielgeräte neben „Schleuse“

Flächenansätze:

- Die Flächenansätze gemäß pädagogischem Konzept
- Die Gruppenräume entsprechen mit 50qm der üblichen Auslegung für 25 Ü3-Kinder und üblicherweise 12 U3-Kinder (die Einzelheiten sind im nächsten Schritt mit der genehmigenden Stelle abzuklären, da dies erfahrungsgemäß differieren kann)
- Es sind für die weitere Entwurfsphase Reserveflächen vorgesehen, die in die Kostenschätzung eingeflossen sind.

Konstruktion und Materialien:

- Die Machbarkeitsstudie ist zunächst systemoffen angelegt
- Das Gebäude ist sowohl als Holzbau als auch Massivbau möglich
- Dem Entwurf liegt ein gängiges Modulbauraster zugrunde
- Detailfragen (z.B. Material der Fenster, etc.) richten später sich nach der Kostenfrage
- Das Gebäude ist barrierefrei
- Fassade: einfache Putzfassade, besondere Gestaltung im Eingangsbereich und die Südseite (optisch und wegen hoher Belastung)
- Die Gruppenräume sind Süd-orientiert

Außengelände:

- Das Gelände ist großzügig bemessen und kann so in verschiedene Zonen eingeteilt werden
- Die bestehenden Bäume sollen als Schattenspender erhalten bleiben

- Das Gelände ist von einem Zaun umgeben
- Eine externe Zufahrt für Pflegearbeiten ist an verschiedenen Stellen möglich

Technische Ausstattung:

- Als Gebäudestandard ist der aktuelle KFW/GEG 2024-Standard angenommen
- Wärmepumpe, PV-Anlage
- Nachtauskühlung über öffnenbare Fenster
- Sonnenschutz (Bäume, Raffstores, Lamellen)
- Verdunklung bei Schlafräumen
- Extensive Dachbegrünung

Erweiterbarkeit

- Der Grundriss der Kita soll auch eine mögliche Erweiterung um eine weitere Gruppe im Falle von steigenden Kitabedarfszahlen Rechnung tragen und ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die voraussichtlichen Baukosten für die Maßnahme ergeben sich wie folgt:

KG			netto	netto
200		Herrichten und Erschließen	54.994,20 €	
300		Bauwerk - Baukonstruktion	2.174.889,30 €	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	670.864,52 €	
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		120.550,98 €
	420	Wärmeversorgungsanlagen		130.559,95 €
	430	Raumluftechnische Anlagen		205.449,94 €
	440	Elektrische Anlagen		169.388,12 €
	450	Kommunikationsanlagen		15.991,23 €
	460	Förderanlagen		-----
	470	Nutzungsspezifische Anlagen		28.924,30 €

	480	Gebäudeautomation		-----
500		Außenanlagen und Freiflächen	466.709,43 €	

Die Leistungen werden losweise ausgeschrieben wie folgt:

Los 1 – Objektplanungsleistungen für Gebäude nach § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 HOAI, in den Leistungsphasen 1-9

Los 2 – Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung HLS nach § 55 HOAI i.V.m. Anlage 15 HOAI, in den Leistungsphasen 1-9

Los 3 – Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung Elektro, LP 1-9 nach § 55 HOAI i.V.m. Anlage 15 HOAI, in den Leistungsphasen 1-9

Los 4 – Leistungen der Tragwerksplanung, LP 1-6 nach § 51 HOAI i.V.m. Anlage 14 HOAI, in den Leistungsphasen 1-6

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1-4, also bis zur Genehmigungsplanung beauftragt werden und anschließend die Leistungsphasen 5-9, hinsichtlich der Tragwerksplanung 5-6. Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Rechtsanspruch.

Leistungszeit:

Beginn Leistungsphase 1: November 2026

Abschluss Leistungsphase 4: Juni 2027

Beginn Leistungsphase 5: September 2027

Fertigstellung der Baumaßnahme: September 2028

Das Vorhaben wird aus öffentlichen Mitteln gefördert. Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Bezüglich der Beschreibung der Leistung orientiert sich die Auftraggeberin an den Leistungsbildern der HOAI 2021. Näheres regelt der Vertrag.

