

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	29.01.2025
Amt:	3.3 - Hochbau	Drucksachenummer: VIII/0143	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	36.10.06			
TOP:	Beschluss zum Bauprogramm für das Vorhaben "Neubau Kita Regenbogenland"			

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	05.03.2025		

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.	☐	ja	☒	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	☐	ja	☒	nein

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung		☒ ja	Gesamtbetrag:	8.000.000	Euro	☐	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)					Euro		
☒	Finanzplan						
	HHJ 2023		511210.096161		125.000	Euro	
	HHJ 2023		365100.096161		25.000	Euro	
	HHJ 2024		365100.096161		335.000	Euro	
	HHJ 2025		511210.096161		45.000	Euro	
	HHJ 2026		511210.096161		3.555.000	Euro	
	HHJ 2027		511210.096161			Euro	
	HHJ 2028		511210.096161	3.270.000		Euro	
				645.000			
Folgekosten:		☒ ja	Ja, die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtfinanzierung.				
		☐ ja	Gesamtbetrag		Euro		
		☐ jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr	
		☐ einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerei:							

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage der anliegenden Entwurfsplanung zum Neubau der Kita Regenbogenland in Stendal Süd das Bauprogramm. Die Gesamtkosten betragen Stand 31.01.2025 für die Kostengruppen 200-700 insgesamt 7.996.607,46 € (Brutto)

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die weiteren Planungsphasen (LP 4 und 5-9) bis hin zur Realisierung vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung und Bewilligung der Fördermittel zu veranlassen.

Begründung:

Die bestehende Kita „Regenbogenland“ wurde Ende der 80-er Jahre in Stendal-Süd errichtet und ist heute noch mit ca. 110 Kindern voll ausgelastet. Anforderungen an die Barrierefreiheit und Ausrichtung der Räume waren zum Zeitpunkt der Errichtung noch kein Thema. Bei zahlreichen Modernisierungen, Teilsanierungen und Ertüchtigungen der technischen Gebäudeausrüstung ist das ursprüngliche Gebäude in den letzten Jahrzehnten

verändert worden. Trotz dieser Ertüchtigungen fallen jährlich kostenintensive Reparaturarbeiten an der Gebäudehülle und Grundleitungen sowie durch Forderungen des Arbeits-, Gesundheits- und Unfallschutzes an.

Um die Kita nach den heutigen Vorgaben und Standards in funktionaler, technischer, gestalterischer, bauphysikalischer und energiewirtschaftlicher Hinsicht entsprechend umzubauen, bedarf es eines erheblichen Sanierungsaufwandes.

Mit der jetzigen Belegung von 110 Kindern und der derzeit vorhandenen BGF von 1875 m² hat die bestehende Kita Platzreserven und Kapazität für eine Erhöhung der Betreuungszahlen bei einem Umbau. Um eine wirtschaftliche Sanierung der vorhandenen Kubatur zu erzielen, müssten 190 Kinder in der Einrichtung betreut werden. Da jedoch statistisch ein Stillstand bzw. leichter Rückgang der Geburtenzahlen zu verzeichnen ist, müsste bei einer Sanierung der Rückbau einiger Gebäudebereiche in Betracht gezogen werden.

Im Ergebnis der im Juli 2020 angefertigten Studie zur Gegenüberstellung der Kosten Sanierung und Neubau der Kita Regenbogenland, hat sich die Hansestadt Stendal zu einem Neubau der Einrichtung entschieden.

Mit Beschlussfassung vom 05.12.2022, DS VII/0779, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal die Entscheidung getroffen, die vorhandene Kita Regenbogenland durch einen Neubau auf dem gegenüberliegenden Grundstück zu ersetzen.

Die Hansestadt Stendal beabsichtigt daher, auf dem Eckgrundstück Hanseallee/Rostocker Straße, eine Kindertagesstätte für insgesamt 7 Gruppen (108 Kinder, inkl. 8 Integrativplätze), davon 4 für den Kindergarten und 3 für die Krippe, errichten zu lassen.

Vorgaben zur Planerausschreibung

Hinsichtlich der globalen Klimaveränderung und steigenden Energieknappheit hat sich die Hansestadt Stendal zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Bauweise entschieden. Maßgebliche Vorgabe des Fachamtes in der Planungsausschreibung war daher, dass sich im Planungsentwurf ressourcenbewusste, nachhaltige und effiziente Entscheidungen widerspiegeln. Durch die Auswahl nachwachsender und gut recycelbarer Baustoffe soll eine nachhaltige und CO₂-arme Bauart angestrebt werden. Für einen umwelt- bzw. qualitätsbewussten Lebensraum kann eine Dachbegrünung ihren Beitrag leisten. Um auch Kindern mit körperlichen Einschränkungen den Zugang zu allen Bereichen zu ermöglichen, wird der Neubau der Kita in einer eingeschossigen, barrierefreien Bauweise geplant. Die Energieversorgung des Gebäudes soll ausschließlich auf Basis erneuerbarer Energien erfolgen. Es wurde daher ein stimmiges, effizientes Energiekonzept durch die Fachplaner mit klimaschonenden Lösungen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erarbeitet. Der vorliegende Projektentwurf weist eine zukunftstaugliche, zeitlose Gebäudestruktur auf und kann mit der eingeplanten Gebäudetechnik energieeffizient unterhalten werden. Alle für die Planerausschreibung relevanten Nutzungsanforderungen wurden gemeinsam mit der Kitaleitung und den zuständigen Fachbereichen der Hansestadt Stendal im Sommer 2023 abgestimmt und aufgestellt.

Vergabeverfahren für Planungsleistungen

Da seit dem 27.04.2023 durch den Bundestag eine Änderung der Vergabeverordnung beschlossen wurde, war im Hochbau eine EU-weite Planungsvergabe im EU-Oberschwellenbereich bereits ab 1 Mio. € Nettobaukosten erforderlich. Die Kostenschätzung des Fachamtes lag zu diesem Zeitpunkt bei Gesamtbaukosten von 7,4 Mio. € und basierte auf dem Kostenstand vom 3. Quartal 2023 des Baupreisindex (BKI, Bundesdurchschnitt, Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert). Die Planungsleistungen wurden daher EU-weit ausgeschrieben.

Das Sachgebiet Hochbau entschied sich in gemeinsamer Abstimmung mit der Zentralen Vergabestelle der Hansestadt Stendal (ZVS) für ein Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb in einem 2-stufigen Verfahren.

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat dazu den Planungsentwurf zur Variante V1.1 vom Architekturbüro arc architekturkonzept aus Magdeburg am 17.06.2024 beschlossen.

Erteilung Planungsaufträge Leistungsstufe 1 mit den Leistungsphasen 1-3

Die Aufträge zu den Planungsleistungen nach HOAI 2021 der Lose 1-5 für die Leistungsphasen 1-3 wurden Mitte Juni 2024 stufenweise, vorerst nur mit der Leistungsstufe 1 (LP1 - Grundlagenermittlung, LP2 - Vorplanung und der LP3 - Entwurfsplanung) an folgende Fachplaner erteilt:

Los 01: Objektplanung, Gebäude und Innenräume

Architekturbüro arc architekturconcept und projektmanagement GmbH,
Zum Domfelsen 1, 39104 Magdeburg

Los 02: Freianlagenplanung

Studio polymorph Landschaftsarchitekten, Bernard & Waszcuk Part GmbH,
Monumentenstr. 33-34, 10829 Berlin

Los 03: Tragwerksplanung, Wärmeschutz und Energiebilanzierung

A.R.T GmbH,
Große Münzstraße 6, 39104 Magdeburg

Los 04: Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro

EIT GbR,
Arneburger Str. 24, 39576 Stendal

Los 05: Fachplanung Technische Ausrüstung HLS

ibf – Ingenieurbüro Falke
Friedensstraße 7, 39619 Arendsee

Der Auftrag zur Erstellung eines Baugrundgutachtens wurde im Dezember 2023 im Zuge einer freihändigen Vergabe mit Angebotseinholung an das Ingenieurbüro IHU Geologie und Analytik aus Stendal erteilt. Die dazu notwendigen Untersuchungen und Bohrungen fanden im Juli 2024, nachdem der Grundriss zum Entwurf im Gelände platziert werden konnte, statt. Dadurch ergaben sich konkrete und für die weitere Planung relevante Aufschlüsse zu den Boden- und Gründungsverhältnissen innerhalb der Bebauungsfläche. Die Ergebnisse aus den Untersuchungen ergaben, dass auf Grund der vorzufindenden schlechten Baugrundverhältnisse (homogenen und inhomogenen Auffüllungen nach Abriss ehemaliger Plattenbauten / unterkellert) aufwendige und kostenintensive Gründungen notwendig sind. Dazu wurden empfohlene Gründungsvarianten verglichen und gewertet. Aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht wurde sich in Abstimmung mit dem Büro für Tragwerksplanung für eine Bohrpfahlgründung entschieden.

Alle weiteren auch für die Entwurfsplanung relevanten Planungs- und Ingenieurleistungen, wie Vermessungsarbeiten, die Brandschutz-, Schallschutz- und Raumakustikplanung wurden im II. und III. Quartal 2024 mit den zur Verfügung stehenden Mitteln beauftragt.

Während des Planungsprozesses ergaben sich auf Grund der bei der Variante 1.1 zu erwartenden hohen Kosten Veränderungen der Planungsvorgaben, die sich in einem reduzierten Grundriss (Stand vom 30.01.2025) widerspiegeln.

Die Übergabe der abschließenden Entwurfsplanung LP 3 an den Auftraggeber, der Hansestadt Stendal, erfolgte am 30.01.2025.

Eckdaten zum Grundstück und Planungsentwurf:

Baugrundstück:	Gemarkung Stendal, Flur 74, Flurstücke 134/47, 134/22,
Grundstückseigentümer:	Hansestadt Stendal
Brutto-Grundfläche R:	1572,87 m ²
Brutto-Grundfläche S:	277,33 m ²

Eckdaten zum Gebäude:

- Eingeschossiger, barrierefreier, kompakter Baukörper in einer Hybridkonstruktion mit großzügigen Dachauskragungen
- Tragkonstruktion aus Stahlbeton: Stützen, aussteifende Innenwände, Bodenplatte und Dach
- Außenwände und Innenwände: nichttragende Holzrahmenbau-Elemente mit einer hinterlüfteten Holz-Vorhangfassade

Anforderungen gemäß GEG 2024 werden mit folgender Anlagentechnik erfüllt:

- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe für Flächenheizung (FBH)
- Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer ohne Speicher
- Beleuchtung: Direkte/indirekte Beleuchtung mit LED-Lampen und Leuchtmitteln
- PV-Anlage auf dem Gründach

Entsprechend der landesrechtlichen Vorschriften bedarf es der fachtechnischen Prüfung durch den Landesbetrieb BLSA (FM > 2 Mio. Euro). Bis Ende März 2025 muss daher die Entwurfsplanung fertig gestellt sein, um diese zwecks Prüfung und Genehmigung beim LVWA einzureichen.

Fördermöglichkeiten

Um die grundsätzliche Förderwürdigkeit des Vorhabens abzuklären, fand am 06.08.2024 ein Gespräch mit Vertretern des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt sowie des Landesverwaltungsamtes statt. In diesem Zusammenhang wurden die Vorgaben zur geplanten Kita durch Vertreter der Abteilung Hochbau der Hansestadt Stendal sowie der Planungsentwurf durch das beauftragte Architekturbüro vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Förderwürdigkeit des geplanten Neubaus der Kita Regenbogenland ausdrücklich bejaht.

Aus diesem Grund haben sich die Abteilungen Planung und Stadtentwicklung und Hochbau dazu verständigt, für die Maßnahme größtenteils Fördermittel aus dem Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" zu beantragen.

Kosten

Die Kostenschätzung des Fachamtes lag zum Zeitpunkt der Planerausschreibung im November 2023 bei Gesamtbaukosten von 7,4 Mio. € Brutto und basierte auf den Kostenstand vom 3. Quartal 2023 des Baupreisindex (BKI, Bundesdurchschnitt, Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert). Auf Grund zwischenzeitlicher konjunkturell bedingter Kostensteigerungen, wurde im vergangenen Jahr der Kostenansatz auf 8,0 Mio. € Brutto erhöht. Für die HH-Planung 2025 wurden demzufolge finanzielle Mittel i.H.v. 8,0 Mio. € eingestellt.

Die vorgelegte Kostenberechnung nach DIN 276 für die Kostengruppen 200, 300, 400, 500 und 700 mit Stand 21.11.2024 und mit Gesamtkosten von 10,3 Mio. € wurde im Januar 2025 korrigiert. Auf Grund der extremen Kostensteigerungen im Vergleich zum HH-Ansatz, wurden Einsparungen notwendig, die mit anderen zuständigen Fachbereichen der Hansestadt Stendal kommuniziert wurden. So wurde die Bemessung der Kinderbetreuungszahlen korrigiert, folglich der Grundriss mit Einsparungen in der Fläche geändert, Änderungen in der Gebäudetechnik vorgenommen und der Innenhof gestrichen. Nach Berücksichtigung der genannten Kosteneinsparungen wurden durch das federführende Architekturbüro arc aus Magdeburg demnach Gesamtkosten von: **7.996.607,46 € Brutto** ermittelt (Stand 31.01.2025)

Im Haushalt standen für die Beauftragung der LPH 1-3 Mittel i.H.v. 485.000 € Brutto zur Verfügung (davon 125.000 € Restmittel aus dem Fördermittelprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung Programmjahr 2020 sowie eingeplante Mittel im Produktkonto 365100 - Anlagen im Bau in Höhe von 360.000 € Brutto).

Die Finanzierung der LP 4 wäre nach derzeitigem Stand ebenfalls mit den genannten Mitteln gesichert.

Vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung, Beschlussfassung der Entwurfsplanung durch die städtischen Gremien der Hansestadt Stendal und der Bewilligung der Fördermittel ist

vorgesehen, die weiteren Leistungsphasen LP 5-9 zu beauftragen.
Weitere geplante terminliche Abfolge unter der Voraussetzung einer Bewilligung der Fördermittel:

Beauftragung der LP 4:	voraussichtlich Mai 2025
Beauftragung der LP 5-9:	voraussichtlich November 2025
Vorbereitung der Vergabe:	Ende 2025, Anfang 2026
Vergabeverfahren Bauleistungen:	ab März 2026
Erste Auftragserteilungen:	2. Quartal 2026
Baubeginn:	ab 3. Quartal 2026
Baufertigstellung:	spätestens Jahresende 2027

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 01	Kostenberechnung
Anlage 02	Raumprogramm
Anlage 03	Freianlagenplan
Anlage 04	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 05	Schnitt A-A und B-B
Anlage 06	Schnitt C-C und D-D
Anlage 07	Ansicht Nord und Süd
Anlage 08	Ansicht Ost und West