

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1281/2021
Amt/Aktenzeichen 69/	Datum 08.09.2021	TOP 4

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Werkausschuss der Gebäudewirtschaft Mainz	Kenntnisnahme	14.09.2021	Ö

Betreff:

Mainzer-Baukasten-Kitas

hier: Information zum Stand der Arbeiten an den derzeit im Bau befindlichen Kitas

Mainz,

~~08.~~ 09. 2021

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der Mitglieder des Werkausschusses nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Aktuell setzt die Gebäudewirtschaft 7 Kitas im sogenannten „Baukastenmodell“ um. Hierbei handelt es sich um die Kitas in Zahlbach, Weisenau Jakob Laubach Straße, Bretzenheim Süd, Hechtsheim Zagrebplatz, Ebersheim Feldmäuse, Laubenheim MinniMax und Gonsenheim Bruchspitze.

Für alle Kitas wurde - wie bei allen anderen Baumaßnahmen - zu Beginn des Projektes ein Rahmenterminplan erstellt, der sich auf Informationen stützt, die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannt sind. Diese Informationen resultieren aus Erfahrungswerten zurückliegender vergleichbarer Bauprojekte. Mit fortschreitendem Verlauf verfeinert sich dieser Terminplan, und er wird immer weiter fortgeschrieben.

Leider kommt es bei den derzeit im Bau befindlichen Kitas zu zeitlichen Verzögerungen.

Im Falle der Baukasten-Kita Zahlbach, die als Pilotprojekt für alle weiteren Baukasten-Kitas fungiert, war die erstmals ausgeführte Holzbauweise die große Herausforderung an das gesamte Planungsteam. Es zeigte sich bereits in einem frühen Stadium, dass der Schwierigkeitsgrad wesentlich höher war als angenommen.

Erschwerend dazu zeigte die Zuarbeit einzelner (externer) Planungsbeteiligter Grund zur Beanstandung, die letztendlich die GWM veranlasste, dem Planer der Gebäudetechnik zu kündigen. Es konnte zwar relativ schnell ein neuer Planer verpflichtet werden, aber die gesamte Gebäudetechnik musste komplett neu geplant werden. Dies alles zu einer Zeit, als die Corona-Pandemie auch dem Bauwesen enorme, bis dahin unbekannte Probleme verursachte, so dass fast ein Jahr benötigt wurde, bis die Planung der Kita Zahlbach erneut ausführungsreif vorlag.

Das brachte den gesamten Bauablauf dann auch insofern ins Stocken, als die Firmen, die bereits unter Vertrag standen, nicht mehr an die vorgegebenen Fristen gehalten waren. Die Folge davon war und ist ein nur noch schwer zu kalkulierender Bauablauf, weil die Stadt Mainz als öffentlicher Auftraggeber keinerlei Druckmittel den ausführenden Firmen gegenüber besitzt, um diese wieder in ein funktionierendes Zeitkonzept einzubinden.

Erschwerend kommen seit Frühjahr 2021 extreme Lieferschwierigkeiten von benötigtem Material, verbunden mit großen Preissteigerungen hinzu. Das betrifft im Wesentlichen Holz, Stahl und Dämmmaterial und führt zu weiteren terminlichen Verschiebungen.

All diese Faktoren führten zum jeweiligen Zeitpunkt immer wieder zu Verzögerungen des Bauablaufs.

Teilweise konnte einiges dadurch kompensiert werden, dass Arbeitsbereiche vorgezogen (z.B. Freianlagen) oder in anderer Form (Geothermiebohrungen nicht unter der Bodenplatte, sondern neben dem Bauwerk) ausgeführt wurden. Aber in Summe musste der avisierte Fertigstellungstermin immer wieder verschoben werden. Für die Baukasten-Kita Zahlbach bedeutet dies tatsächlich, dass sich die Inbetriebnahme für die Zeit nach den Sommerferien 2022 andeutet.

Die ersten vier der aktuell sechs weiteren Baukasten-Kitas liefen nacheinander mit einem Zeitversatz von etwa einem Jahr nach der Kita Zahlbach an. Durch die Neubearbeitung der Planung für das Pilotprojekt Kita Zahlbach ergaben sich Korrekturen auch für diese Kitas, die zunächst ebenfalls zu Verzögerungen führten, aber letztendlich von der Neuerstellung der Planung profitierten. Leider sind diese Projekte ebenso durch die aktuell extrem schwierige

Marktsituation betroffen, was auch hier zu Verzögerungen führt, wenn auch bei Weitem nicht in dem Ausmaß der Kita Zahlbach.

Die nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlichen Fertigstellungstermine ergeben sich für die Kitas wie folgt:

	ursprünglich geplanter Fertigstellungstermin	voraussichtlicher Fertigstellung
Kita Zahlbach	09/2021	09/2022
Kita Weisenau	12/2021	08/2022
Kita Bretzenheim	02/2022	10/2022
Kita Hechtsheim	12/2021	09/2022
Kita Ebersheim	07/2022	11/2022
Kita Laubenheim	--	10/2023
Kita Gonsenheim	--	02/2024

Trotz der Verzögerungen und Probleme stehen wir nach wie vor zu unserem Prinzip der „Baukastenkitas“. Nachfolgend werden einige Vorteile der Gebäude erläutert:

- Die Gebäude bieten eine hohe Nachhaltigkeit durch den Einsatz von Wärmepumpen mit Geothermie-Nutzung, wobei im Regelfall die Deckung des erforderlichen Strombedarfes durch die Kombination mit einer PV-Anlage erfolgt. Des Weiteren durch den Grundbaustoff Holz und den Einsatz von Gründächern. In Einzelfällen erfolgt der Anschluss an die Fernwärme.
- Ein sogenanntes „Barackenklima“, das oftmals der Holzbauweise nachgesagt wird, kann ausgeschlossen werden, indem passive Kühlung durch die Geothermie ermöglicht wird. Im Sommer werden die Zementestrich-Fußböden durch die Fußbodenheizung passiv gekühlt. Ebenso wird die einströmende Luft in den dezentralen Lüftungsgeräten passiv gekühlt. Alle Räume werden kontinuierlich belüftet durch den Einsatz der Lüftungsanlagen. Durch den umlaufenden Laubengang, der die Fenster weitgehend verschattet, sowie den Einsatz von Sonnenschutzverglasung wird der sommerliche Wärmeschutz umfassend gewährleistet. Die Gebäude haben darüber hinaus einen sehr guten Dämmwert.
- Durch die Einhaltung der Baustandards der Stadt Mainz und den dadurch beispielsweise zum Einsatz kommenden robusten Fassadenplatten sind die Gebäude im Laufe ihres Lebens wesentlich weniger wartungsanfällig. Die Heizungstechnik ist durch die MSR (Steuer-/Regelungstechnik) optimal regelbar.
- Die Gebäude bieten eine optimierte Raumaufteilung. Alle Flure sind in vollem Umfang als Spielflur nutzbar, da der 1. Rettungsweg über die umlaufenden Fluchtbalkone sichergestellt wird. Parallel dazu sind auch alle Räume als Aufenthaltsraum nutzbar. Die Kitas bieten eine große Küche – in der neuesten Generation sogar als Frischküche (MinniMax und Bruchspitze).
- Nach Beseitigung der Anfangsschwierigkeiten bieten die Planungen für alle anstehenden Kitas eine kürzere Planungs- und Bauzeit. Mit den aktuellen Kitas liegen der Stadt Mainz replizierbar 5 Varianten für insgesamt 6-9 gruppige Kitas vor.
 - 1) 9 Gruppen, 2 Geschosse + Staffelgeschoss mit Dachterrasse

- 2) 6 Gruppen, 2 Geschosse, aufstockbar
- 3) 6 Gruppen, Hanglage, 2 Geschosse, Grundriss gedreht, aufstockbar
- 4) 6 Gruppen mit Familienzentrum, 2 Geschosse, aufstockbar
- 5) 6 Gruppen mit Familienzentrum + Frischküche, 2 Geschosse, aufstockbar

- Nicht zuletzt bietet die replizierbare Ausführung der Baukastenkitas einen architektonischen Wiedererkennungswert in den Stadtteilen.
- Durch das äußere Erscheinungsbild der Kitas ist die jeweilige Identifikation von Personal, Kindern und Eltern mit dem zukunftsorientierten Kitakonzept der Stadt gewollt und durchaus möglich.
- Jede Kita ist für sich einzigartig, aber trotzdem haben alle etwas gemeinsam, was sich über die ganze Stadt hinweg widerspiegelt.

Übrigens:

Mehrere andere Kommunen haben sich bereits für die „Mainzer Baukasten-Kita“ interessiert und überlegen zukünftig auch unter Anwendung des gleichen Grundprinzips Kitas zu errichten.