

Beschluss-Vorlage 2017/0803 zur Sitzung am 10.10.2017  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSS SOWIE SOZIAL- UND  
JUGENDAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

**Betreff:** Kindergarten Abenteuerland an der Kriemhildenstraße; Generalsanierung und Erweiterung  
Beratung zum weiteren Vorgehen

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

|  |                                  |                    |
|--|----------------------------------|--------------------|
| <u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> | <u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> | <u>Folgekosten</u> |
| Euro                                   | (nur bei Teilvergaben)           | einmalig           |
| Kosten lt. Kostenschätzung             |                                  | lfd. jährl.        |
| Euro                                   | Euro                             | Euro               |

|  |                               |                          |   |
|--|-------------------------------|--------------------------|---|
| Veranschlagt<br>im Ergebnis-HH<br>2017 | im Investitions-HH<br>2017 ff | mit<br>Euro<br>2.675.000 | Produktkonto<br>Haushaltsansatz<br>Bereits vergeben |
|--|-------------------------------|--------------------------|---|

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
X wurde gehört
X hat zugestimmt
hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

Das Kinderhaus Abenteuerland ist seit 1970 in Betrieb, mit zunächst 3 Gruppenräumen im EG, einer Hortgruppe und 4 Appartements im OG. Heute werden drei Kindergartengruppen, eine Vorschul- und eine Hortgruppe sowie eine Kinderkrippengruppe betreut.

Seit der Inbetriebnahme wurden folgende größere Baumaßnahmen durchgeführt:

- 1999 Austausch der Fenster, Sanierung Flachdächer WC-Bereich, Umbau von Gruppenräumen EG.
- 2003/4 Anbau des Fluchtbalkons (OG) und weitere Brandschutzmaßnahmen
- 2008 Umbau Gruppenraum zu Kinderkrippengruppe (EG)
- 2013 Umbau Fluchtbalkon, Nutzungsänderung Appartements, Einbau eines behindertengerechten WC's
- 2016 neuer Bodenbelag Spielflur, Umbau Gruppenraum 3-4; Sanierung Satteldach (wg. akut gehäuf-ter Wasserschäden)

## Gebäudebestand und notwendige Sanierungsmaßnahmen

### a) Gebäudebestand

Die technische Gebäudeausrüstung entspricht dem Stand von 1970.

Insbesondere die heutigen Anforderungen an Trinkwasserhygiene (Legionellenprophylaxe) bedingen eine Ertüchtigung der bestehenden Anlage.

Die Untersuchung der sanitären Bestandsanlagen lässt einen hohen Aufwand an notwendigen baulichen Maßnahmen erwarten, da Versorgungsleitungen und Sanitäranlagen vollständig erneuert werden müssen.

Die bestehende Elektroversorgung ist in Bedarfsfällen regelmäßig umgebaut worden, entspricht aber insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen, auch hier ist eine umfassende Sanierung notwendig.

### b) Notwendige Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen einer baulichen Bestandserfassung des Gebäudes, sowie auf der Basis aktueller Unterhaltsmaßnahmen wurden folgende notwendige Sanierungspunkte ermittelt:

- Pult- und Flachdächer der Gruppen und Sanitärräume:

Diese weisen z.T. Undichtigkeiten auf und entsprechen insgesamt nicht den heutigen energetischen Anforderungen.

- Fassade:

Der Fassadenputz weist an vielen Stellen Risse auf, bzw. ist zum Teil lose. Dadurch ist die Fassade insgesamt sanierungsbedürftig.

Bestimmte Vorgaben der EnEV 2016 bzw. Anforderungen an den Wärmeschutz sind bei den beschriebenen Reparaturmaßnahmen einzuhalten, d.h. die Fassaden und Dächer sind auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu betrachten und zu bewerten.

- Fenster:

Außentüren, Fenster und Fenstertüren sind nach Inaugenscheinnahme zwar pflegebedürftig, können aber, auch aus energetischer Sicht, erhalten werden. Anders z.B. die Anlagen des Sonnenschutzes (Jalousien). Diese sollten erneuert werden. Das kann im Zusammenhang mit der jeweiligen Fassadenfläche durchgeführt werden. Die Kellerausgangstür muss erneuert werden.

- Außenanlagen:

Die vorhandene Regenwasserkanalisation muss überprüft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass durchwurzelte Versitzgruben Schäden am/im Gebäude verursachen. Regelmäßig auftretendes Wasser in einem Kellerraum deutet auf nicht mehr ordnungsgemäß funktionierende Entwässerung hin.

- Der Zugangsbereich bedarf einer Modernisierung:

- Barrierefreier Zugang (Neugestaltung)
- Neue Roller- und Kinderfahrradständer
- Überdachter Abstellbereich für Kinderwagen (z.B. im Eckbereich des Gartens)
- Größeres Vordach (Wartebereich der Eltern)

- Innenraumarbeiten (nur in Teilbereichen):

Durch die regelmäßigen Umbaumaßnahmen ist der Zustand der Innenräume unterschiedlich. Nachfolgend aufgeführte Arbeiten sind daher nicht in allen Räumen bzw. Bauteilen notwendig.

- Sanierung aller Sanitärräume
- Bodenbeläge in einzelnen Gruppenräumen und Flurbereichen
- Deckenverkleidungen (Gruppenräume, Treppenhaus, Obergeschoss, Büro)
- Gruppenraumtüren
- Anstricharbeiten
- Sonnenschutzmaßnahmen
- Div. Trockenbaumaßnahmen

Das Sanierungsprojekt wurde am 09.02.2017 im Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss vorgestellt und dort mit der Empfehlung der Zustimmung an den Stadtrat verwiesen. Die erneute Vorlage ergibt sich nun aus der Überlegung, einen notwendigen Bedarf zusätzlicher Kindergartenplätze durch einen Anbau zu decken.

### c) Erweiterung

Die Erweiterung des bestehenden Kinderhauses wurde geprüft. Es ist möglich, einen zusätzlichen Gruppen- mit Nebenraum an der Nord-Ost-Seite des Gebäudekomplexes anzubauen. Notwendige Toiletten (auch für das Personal), ein Personal- bzw. Raum zur Sondernutzung sowie die Vergrößerung und Modernisierung des Küchenbereichs sind ebenfalls berücksichtigt. Es wäre möglich, diese Erweiterung ohne weitere Beeinträchtigungen des Kindergartenbetriebes zu errichten (Fertigbauweise). Im Zuge der Erweiterung können gleichzeitig bestehende Schwachstellen des 2. Rettungsweges beseitigt werden. Die geschätzten Baukosten für die Erweiterung, incl. Möblierung der neuen Räume und Küchenumbau betragen 675.000,00 €.

### Kosten

Vorbereitende Untersuchungen haben ergeben, dass es zunächst dringend notwendig ist, Platz für Technikräume zu schaffen. Das gilt insbesondere für die elektrische Hausinstallation. Daher wird die Erneuerung der Heizungsanlage, verbunden mit der Umstellung auf Erdgas, die erste aller Maßnahmen sein. Die Antragstellung zur Nutzungsänderung bzw. der Erweiterung ist ebenso vorrangig durchzuführen. Im Zuge der Planungsarbeiten muss auch das Brandschutzkonzept überarbeitet werden. Vordringlich sind jetzt die Planungen für die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung und Abstimmungen des konkreten Ablaufs der baulichen Maßnahmen, sowohl für die Sanierung als auch die Erweiterung.

In der Kostengruppe 7 ist ein Ansatz in Höhe von 400.000, 00 € für die gesamten Planungskosten enthalten.

Der Kostenrahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen bewegt sich in der Größenordnung einer Generalsanierung (= mindestens 25 % vergleichbarer Neubaukosten), für die entsprechende Fördergelder beantragt werden können. Das gilt sinngemäß auch für die Erweiterung.

Für das Jahr 2017 wurde ein vorzeitiger Baubeginn für die Sanierung der Heizzentrale beantragt und genehmigt.

Kostenschätzung gem. Kostengruppen DIN 276-1 (2008-12):

|   |                        |
|---|------------------------|
| Kostengruppe 1(Grundstück) und 2 (Erschließung) | keine Kosten angesetzt |
| Kostengruppe 3 (Bauwerk und Konstruktion)       | 1.015.000,00 €         |
| Kostengruppe 4 (technische Anlagen)             | 935.000,00 €           |
| Kostengruppe 5 (Außenanlagen)                   | 240.000,00 €           |
| Kostengruppe 6 (Ausstattung, Kunstwerke)        | 85.000,00 €            |

Kostengruppe 7 (Baunebenkosten) 400.000,00 €

Die geschätzte Gesamtsumme beläuft sich auf ca. **2.675.000,00 €** (incl. MWST)

Die Erweiterung sowie die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sollen, in Abstimmung mit der Kindergartenleitung, in aufeinander abgestimmten Teilschritten während des laufenden Betriebes erfolgen.

### Zeitplan:

Nachstehende Ausführungsschritte sind geplant:

#### 2017

- Detailplanungen technische Gewerke, Ausschreibungen, Vergabe
- Erstellung Eingabeplan Erweiterung/Nutzungsänderung/Neugestaltung Eingangs- und Gartenbereich
- Umstieg Öl-Gas, neue Heizzentrale
- Vorbereitende Planungen für 2018 ff.

Veranschlagte Kosten: 150.000,00 €

#### 2018

- Detailplanung/Vergabe Erweiterung
- Neue Technikräume,
- Beginn Ertüchtigung Elektroanlagen
- Gruppenräume EG (2 Stück)
- Sanierung WC-Räume EG (Beginn)
- Erneuerung der Versorgungsleitungen
- Ertüchtigung Fenster und Fenstertüren
- Schließanlage
- Übergangslösungen (Container für eine Gruppe auf dem Grundstück)
- Realisierung Erweiterung

Veranschlagte Kosten: 1.100.000,00 €

#### 2019

- Gruppenräume EG (2), Gruppenräume OG
- Sanierung Pultdächer und Flachdächer
- Fassaden Gruppenräume EG und WC-Bereiche
- WC-Räume OG

Veranschlagte Kosten: 1.100.000,00 €

#### 2020

- Fassaden Hauptgebäude,
- Restarbeiten
- Außenanlagen wieder herrichten

Veranschlagte Kosten: 325.000,00 €

Gesamtsumme: **2.675.000, 00 €** brutto

Hinweis:

Es ist keine Erneuerung der Ausstattungen und Einrichtungen im Bestand (Möblierung in Gruppen-, Verwaltungs- und anderen Nebenräumen) geplant. Die Küche muss den neuen Vorgaben angepasst werden, dafür und für die Möblierung der neuen Räume sind Kosten berücksichtigt.

**Finanzierung:**

Im Haushalt 2017 und der mittelfristigen Finanzplanung bis einschließlich 2020 sind Finanzmittel in Höhe von insgesamt 2,0 Mio Euro für die ursprünglich geplante Generalsanierung veranschlagt. Für die darüber hinaus gehenden Kosten der Erweiterung wäre noch ein zusätzlicher Ansatz zu bilden.

**Förderung**

Für die Gesamtmaßnahme (Sanierung und Erweiterung) wird ein Förderantrag gestellt. Für die Erneuerung der Heizzentrale wurde ein vorzeitiger Baubeginn bewilligt, somit ist die förderunschädliche Durchführung dieser Maßnahme noch in 2017 möglich. Die Verwaltung geht aus heutiger Sicht von Zuwendungen in Höhe von insgesamt rd. 1,1 Mio Euro aus.

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss sowie der Jugend- und Sozialausschuss nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis und empfehlen dem Stadtrat, aufbauend auf den beschriebenen Maßnahmen, einen entsprechenden Projektbeschluss zu fassen.

Wilfriede Schamoni

Genehmigt Dritter Bgm

Anlage Erweiterung Vorentwurf 20171004