



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 157/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	16.09.10			
Hauptausschuss	nein	20.09.2010			
Gemeinderat	ja	27.09.10			

Kindergarten St. Nikolaus - Erweiterung Entwurf und Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Günter Schmitt + Dominik Poss wird zugestimmt.
2. Der Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 1.250.000,-- € wird zugestimmt.
3. Die weitere Finanzierung erfolgt wie dargestellt im HH-Plan 2011.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Der Kindergarten St. Nikolaus wird nach dem Raumprogramm des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport (ABBS) und den Entwurfsplänen des Architekturbüros Günter Schmitt und Dominik Poss um eine Gruppe und Ganztagesräume erweitert. Eine Sanierung der Sanitärbereiche im Bestandsbau kann nach Meinung des Baudezernats und des Finanz- und Wirtschaftdezernats zurückgestellt werden. Eine Flachdachsanierung des Bestandsbaus erfolgt erst bei entsprechender akuter Notwendigkeit.

2) Ausgangssituation

Im Kindergartenbericht (DS 56/2010) ist die Notwendigkeit der Erweiterung des Kindergartens um eine Gruppe, Ganztagesräume und Nebenflächen dargestellt. Gemäß Beschlussfassung über den Kindergartenbericht wurde das Architekturbüro Günter Schmitt und Dominik Poss vom Bauausschuss am 20. Mai 2010 mit den notwendigen Planungsleistungen beauftragt (DS 88/2010).

Auf Basis des Raumprogramms des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport hat der Architekt einen Entwurf erarbeitet, den die Verwaltung mit der kath. Kirchenpflege abgestimmt hat.

3) **Entwurf**

Der bestehende zweigruppige Kindergarten soll zu einem dreigruppigen Ganztageskindergarten unter Einbeziehung der bestehenden zwei Wohnungen umgebaut bzw. durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden.

Altbau:

Der bestehende Kindergarten bleibt in seiner Struktur und Funktion weitestgehend erhalten und wird im Zuge dieser Maßnahme nicht saniert.

Lediglich um die bestehenden Wohnungen und den bestehenden Kindergarten zu verbinden, wird der Eingangsbereich mit einem neuen Windfangelement ergänzt.

Des Weiteren sind nach Westen hin kleinere Umbaumaßnahmen notwendig, um den neu geplanten Erweiterungsbau anschließen zu können.

Wohnungen:

In der oberen Wohnung werden in den vorhandenen Räumen Personalraum und Leitung untergebracht. Die Wohnung bleibt in ihrer Struktur erhalten und wird im Zuge dieser Maßnahme nicht umgebaut bzw. saniert.

In der unteren Wohnung werden in den vorhandenen Räumen ein Elternraum und ein zusätzlicher Raum für spezifische Bildung untergebracht. Die Wohnung bleibt in ihrer Struktur erhalten und wird im Zuge dieser Maßnahme neu gestrichen und erhält einen neuen Bodenbelag.

Sanierungsmaßnahmen im Elektrobereich der ehemaligen Wohnungen sind in der Kostenberechnung enthalten.

Neubau:

Im Neubau wird der dritte Gruppenraum sowie sämtliche für einen Ganztageskindergarten zusätzlich notwendigen Räume untergebracht:

- zwei Ruhe- und Schlafräume
- ein Mehrzweckraum mit Stuhllager
- Versorgungsküche mit Essplatz
- zwei Räume für spezifische Bildung
- zwei Kleingruppenräume (davon einer als Ersatz für den bestehenden Kleingruppenraum, der für den Durchgang zum Erweiterungsbau aufgegeben werden muss)
- ein Gruppenraum mit Lager
- ein zusätzliches WC

- Flur mit Garderobe

Erschließung:

Zusätzlich zur bestehenden Eingangstreppe wird ein barrierefreier Zugang über einen Gartenweg geschaffen.

Auf der Westseite wird ein zusätzlicher Gartenweg insbesondere zur Andienung der Versorgungsküche angelegt.

Außenanlagen:

Die bestehenden großzügigen Frei- und Spielflächen bleiben weitestgehend erhalten. Vor den Gruppenräumen bzw. Räume für spezifische Bildung sind Holzterrassen vorgesehen. Der gesamte Garten wird mit einer neuen Zaunanlage eingefriedet.

4) Kostenberechnung

Die Kostenberechnung des Architekturbüros für den Erweiterungsbau mit allen notwendigen Anpassungen im Bestand gliedert sich wie folgt:

KGr 1	Baugrundstück		kein Ansatz
KGr 2	Herrichten, Erschließung	€	0,--
KGr 3	Baukonstruktion	€	616.287,--
KGr 4	Technische Anlagen	€	229.958,--
KGr 5	Außenanlagen	€	57.684,--
KGr 6	Ausstattung	€	115.517,--
<u>KGr 7</u>	<u>Baunebenkosten</u>	<u>€</u>	<u>198.122,--</u>
Gesamt		€	1.217.568,--
<u>Unvorherges. für Anpass. Bestand, Sanierung</u>		<u>€</u>	<u>32.432,--</u>
Zu finanzierende Gesamtsumme		€	1.250.000,--

Als weitere Bausteine wurden folgende Sanierungsmaßnahmen im Bestand planerisch geprüft und berechnet:

Sanierung der Sanitärbereiche (Entkernung und Umgestaltung) und Erneuerung der Heizungsanlage im Bestand	€	125.439,--
Sanierung der Flachdächer im Bestand	€	65.860,--

Diese beiden Maßnahmen kommen dann zur Ausführung, wenn Schäden an den Bauteilen dies bautechnisch notwendig machen. Wann das bei einem fast 40 Jahre alten Gebäude auftreten wird, kann niemand vorhersagen.

5) Finanzierung

Für die Maßnahme wurden bisher in 2010 überplanmäßig € 400.000,-- bereitgestellt (DS 88/2010).

Die weiteren erforderlichen Mittel in Höhe von € 850.000,-- werden im HH-Plan 2011 beantragt.

6) Beschlussempfehlung

Die Kindergartenerweiterung und notwendige Anpassungen im Bestand sollen nach den Plänen der Architekten Schmitt und Poss realisiert werden. Die Planung wurde in zwei Terminen zwischen den Beteiligten, katholische Gesamtkirchengemeinde und Kirchenpflege, Kindergartenleitung und –fachberatung und den städtischen Ämtern ABBS, Gebäudemanagement und Hochbauamt abgestimmt.

Die katholische Gesamtkirchengemeinde hat mit Mail vom 2. September 2010 der vorliegenden Erweiterungsplanung zugestimmt und sich für die bisherige konstruktive Zusammenarbeit bedankt.

Bezüglich einer Sanierung der Sanitäranlagen im Bestandsbau, die von Kindergarten und Kirchengemeinde gewünscht sind, empfehlen Baudezernat und Finanz- und Wirtschaftdezernat eine Zurückstellung. Die Anlagen sind zwar "in die Jahre gekommen", funktionieren jedoch. Eine Erneuerung müsste sowieso zeitlich nach der Erweiterung erfolgen, wenn dort neue WC-Anlagen vorhanden sind; dann bringt eine Durchführung im Zusammenhang mit der aktuellen Baumaßnahme aber keine Vorteile. Insofern wird vorgeschlagen, eine Sanitär- und Heizungssanierung dann durchzuführen, wenn die technischen Anlagen erneuerungsbedürftig sind. Dies kann zu gegebener Zeit teilweise in Ferienzeiten erfolgen, es stehen dann eingeschränkt Sanitäranlagen im Erweiterungsbau zur Verfügung.

Auch eine Flachdachsanierung soll erst bei akuten Undichtigkeiten und nicht im Zuge der anstehenden Baumaßnahme routinemäßig durchgeführt werden. Derzeit sind keine Undichtigkeiten am Dach bekannt. Das Dach wird im Zuge der weiteren Planung nochmals untersucht.

7) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Beschlussvorlage werden Architekten und Fachingenieure die Ausführungsplanung und die Leistungsbeschreibungen erstellen, die Ausschreibung

erfolgt voraussichtlich im Dezember 2010 mit einer Laufzeit bis Januar 2011, wodurch günstige Angebote erwartet werden.

Um die Baumaßnahme in einer möglichst kurzen Bauzeit durchführen zu können und damit den bestehenden Kindergartenbetrieb weitestgehend nicht zu beeinträchtigen, ist es geplant, den Erweiterungsbau in Holztafelbauweise zu erstellen.

- Abbruch der bestehenden Außenüberdachung
- Bodenplatte mit Frostschrüzen in Ortbeton
- Aufstellen des Erweiterungsbaus in Holztafelbauweise
- Innenausbau
- Anschluss an den Bestand.

Sobald die Witterung nach dem Winter es zulässt, wird mit dem Bau begonnen. Eine Fertigstellung ist bis zu den Sommerferien 2011 geplant, in den Ferien ist der Anschluss des Erweiterungsbaus an den Bestand vorgesehen.

Kopf

Anlagen: Entwurfsplanung